

# Interfundos

gestão de fundos de investimento imobiliário

## Relatório e Contas de 2011

### Fundo Imobiliário

### IBÉRIA CAPITAL

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

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

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

### Elementos Identificativos

Tipo de Fundo:	Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado de Subscrição Particular
Data de Constituição:	28-12-2006
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 2011:	8.302.891,91 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 à Península Ibérica, 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 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 2010	Em 2011
4,29%	1,79%

(\*) 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 2011

Em 2011, a atividade do setor imobiliário refletiu a severa quebra de confiança sofrida pela economia portuguesa a partir da primeira metade de 2010, num contexto da crise de dívida pública em Portugal. Em 2011 a economia portuguesa registou uma quebra do produto, com base essencialmente na deterioração das economias globais e nas medidas de austeridade impostas pelo programa de assistência financeira e subsequente intervenção da "Troika" nas políticas económicas do país. Numa conjuntura de crise económica, intensificou-se o desinteresse dos investidores estrangeiros em Portugal o que, associado a uma importante crise de liquidez nas economias, determinou volumes historicamente reduzidos na atividade de investimento imobiliário.

O mercado habitacional, exceção para localizações únicas, continuou fortemente condicionado em resultado das dificuldades de acesso ao crédito por parte das famílias e particulares.

O segmento de retalho revelou uma postura extremamente cautelosa, com enfoque em iniciativas de alteração de pricing e retenção de clientes, em detrimento de estratégias assentes em planos de expansão. As localizações prime, no comércio de rua, principalmente em Lisboa, por oposição aos shoppings a níveis próximos da saturação, continuam a refletir uma forte procura, mantendo-se o nível de rendas praticado.

O segmento de escritórios prosseguiu uma tendência de queda da atividade, tendo os proprietários concentrado esforços principalmente em renegociações e políticas de incentivos.

Um aumento generalizado dos yields de mercado, conjugado com níveis de liquidez reduzidos, diminuição do valor das rendas em localizações não prime e aumento das vacancy rates, acentuou o ajuste ao nível do valor dos ativos imobiliários.

## Perspetivas para 2012

As reformas estruturais em curso no âmbito do acordo celebrado com a "Troika", nomeadamente ao nível da legislação laboral, justiça, do arrendamento, entre outras, permitirão um reforço da competitividade nacional.

No entanto a pouca atratividade do país em termos de investimento estrangeiro e a continuada limitação de liquidez por parte da generalidade das instituições financeiras, investidores e promotores em geral, deverão manter o mercado imobiliário nacional num ambiente recessivo e com baixos níveis de atividade.

O ano de 2012 deverá pautar-se assim por uma nova ligeira contração da economia portuguesa, impulsionada principalmente pela quebra do consumo e do investimento privado, em resultado da continuação de uma rigorosa política de austeridade e contenção, associada à expectável quebra em todas as economias da zona euro.

A recuperação da zona euro, e em particular da economia portuguesa, apresenta um significativo grau de imprevisibilidade, antecipando-se que o ano de 2013 possa representar o início da recuperação das economias, em resultado da reestruturação financeira em implementação ao nível dos diversos países que integram a zona euro. A recuperação da economia do país e o restabelecimento da confiança dos mercados constituem fatores chave para que seja possível obter condições de financiamento diferentes das atuais, sendo este um ponto crítico para que o mercado imobiliário, tão dependente do crédito, possa recuperar da atual crise profunda.

## Relatório de Atividade

A 31 de dezembro de 2011 o Valor Líquido Global do Fundo atingiu os 8.302.891,91 Euros. O património do Fundo encontra-se representado por 145.000 unidades de participação no valor base de 50 euros. O valor da unidade de participação no final do ano de 2011 era de 57,2613 euros. A valorização do Fundo, em 2011, reflete essencialmente a estabilização no valor dos seus ativos e o rendimento gerado pelos arrendamentos contratados pelo Fundo.

Durante o ano de 2011, o Fundo manteve os arrendamentos dos ativos mais relevantes em carteira. O imóvel situado em Lisboa (Estrada da Luz - Benfica) permaneceu em situação de devoluto, em consequência da exigente conjuntura de mercado, que se verificou no decorrer do ano de 2011.

Lisboa, 31 de março de 2012

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

(Valores em Euros)		BALANÇO					Data: 11 / 12 / 31			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	ATIVO				CAPITAL E PASSIVO				
		2011			2010	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos		
		Bruto	Mv / Af	mv / Ad	Líquido			Líquido	2011	2010
	<b>ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>									
31	Terrenos	0,00	0,00	0,00	0,00	584.483,10	61	Unidades de Participação	7.250.000,00	7.250.000,00
32	Construções	7.412.556,03	1.116,80	1.116,80	7.412.556,03	6.841.527,85	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	906.585,92	571.059,07
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>7.412.556,03</b>	<b>1.116,80</b>	<b>1.116,80</b>	<b>7.412.556,03</b>	<b>7.426.010,95</b>	66	Resultado Líquido	146.305,99	335.526,85
	<b>CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>8.302.891,91</b>	<b>8.156.585,92</b>
	<b>OBRIGAÇÕES</b>									
211+2171	Títulos da Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
213+214+2173	Obrigações Diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22	Participações em Sociedades Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
24	Unidades de Participação	300.000,00	22.145,10	0,00	322.145,10	316.820,70	47	Ajustamentos de Dívidas a Receber	188.690,00	0,00
26	Outros Títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>	<b>300.000,00</b>	<b>22.145,10</b>	<b>0,00</b>	<b>322.145,10</b>	<b>316.820,70</b>		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>	<b>188.690,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>									
411	Devedores por Crédito Vencido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
412	Devedores por Rendas Vencidas	226.428,00	0,00	0,00	226.428,00	0,00				
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>	<b>226.428,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>226.428,00</b>	<b>0,00</b>				
	<b>DISPONIBILIDADES</b>									
11	Caixa	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
12	Depósitos à Ordem	2.373,79	0,00	0,00	2.373,79	239.686,07	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
13	Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	600.000,00	0,00	0,00	600.000,00	270.000,00	423	Comissões e Outros Encargos a Pagar	2.719,71	2.624,36
14	Certificados de Depósito	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	424+...+429	Outras Contas de Credores	68.517,60	89.637,07
18	Outros Meios Monetários	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados (UP-Comp.Variável)	0,00	0,00
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>	<b>602.373,79</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>602.373,79</b>	<b>509.686,07</b>	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>						44	Adiantamentos por Venda de Imóveis	0,00	0,00
51	Acréscimos de Proveitos	3.855,00	0,00	0,00	3.855,00	1.421,83		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>71.237,31</b>	<b>92.261,43</b>
52	Despesas com Custo Diferido	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	53	Acréscimos de Custos	4.538,70	5.092,20
59	Contas Transitórias Ativas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	56	Receitas com Provento Diferido	0,00	0,00
	<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS</b>	<b>3.855,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>3.855,00</b>	<b>1.421,83</b>	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	0,00	0,00
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>	<b>8.545.212,82</b>	<b>23.261,90</b>	<b>1.116,80</b>	<b>8.567.357,92</b>	<b>8.253.939,55</b>	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
								<b>TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>4.538,70</b>	<b>5.092,20</b>
								<b>TOTAL DO CAPITAL E PASSIVO</b>	<b>8.567.357,92</b>	<b>8.253.939,55</b>

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

**IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

(Valores em Euros)		DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS				Data: 11 / 12 / 31	
		CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2011	2010	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2011	2010
	<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	0,00	0,00	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	13.470,01	2.749,94
	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	32.092,56	30.794,11	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	4.085,10	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	9.409,50	11.597,40
733	Em Ativos Imobiliários	13.454,92	0,00	833	Em Ativos Imobiliários	0,00	0,00
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	53.022,66	90.114,03		De Ajustamentos de Dívidas a Receber	0,00	0,00
7412+7422	Impostos Indirectos	2,72	2,72	851	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros Impostos	18.391,00	0,00	852			
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	452.172,00	451.488,00
751	Ajustamentos de Dívidas a Receber	188.690,00	0,00	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,00	0,01
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>475.051,51</b>	<b>465.835,35</b>
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18.976,75	9.367,83		<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	29,81	29,81	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>328.745,52</b>	<b>130.308,50</b>	882	Ganhos Extraordinários	0,00	0,00
	<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	0,00
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884...888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
782	Perdas Extraordinárias	0,00	0,00		<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
783	Perdas de Exercícios Anteriores	0,00	0,00				
784...788	Outras Perdas Eventuais	0,00	0,00				
	<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>				
66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &gt; 0)</b>	<b>146.305,99</b>	<b>335.526,85</b>	66	<b>RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se &lt; 0)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
	<b>TOTAL</b>	<b>475.051,51</b>	<b>465.835,35</b>		<b>TOTAL</b>	<b>475.051,51</b>	<b>465.835,35</b>
8X2-7X2	Resultados da Carteira Títulos	5.324,40	11.597,40	D-C	Resultados Eventuais	0,00	0,00
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários	419.740,33	442.120,17	B+D-A-C+74x1	Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento	199.328,65	425.640,88
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	B+D-A-C	Resultados Líquidos do Período	146.305,99	335.526,85
B-A+74x1	Resultados Correntes	199.328,65	425.640,88				

**IBÉRIA CAPITAL - 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)
Unidade Ind. Ovar - Estrumafa	Zona Ind. a Norte de Ovar - Ovar	7.041.715,68	6.936.175,00	-105.540,68
Estrada da Luz	Estrada da Luz. nº 104 e 104 A - Benfica	370.840,35	357.995,00	-12.845,35
Total		7.412.556,03	7.294.170,00	-118.386,03

**IBÉRIA CAPITAL - 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	7.250.000,00						7.250.000,00
Diferença em subscrições e resgates	0,00						0,00
Resultados distribuídos	0,00						0,00
Resultados acumulados	571.059,07				335.526,85		906.585,92
Resultados do período	335.526,85				-335.526,85	146.305,99	146.305,99
<b>S O M A</b>	<b>8.156.585,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>146.305,99</b>	<b>8.302.891,91</b>
Nº de unidades de participação	145.000						145.000
Valor da unidade de participação	56,2523						57,2613

**IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**
**NOTA 3. Inventário dos ativos do fundo**

(Valores em Euros)

Imóveis	Área (m2)	Adiantamentos	Data de Aquisição	Preço Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Localização		Valor do Imóvel
									País	Município	
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA</b>											
1.4. Construções Acabadas				7.412.556,03							7.412.556,03
1.4.1 Arrendadas				7.041.715,68							7.041.715,68
Habitação				7.041.715,68							7.041.715,68
Unidade Ind, Ovar - Estrumafa - Zona Ind, a Norte de Ovar	19.489	37.738	20061228	7.041.715,68	20110427	6.527.000,00	20110427	7.345.350,00	Portugal	Ovar	7.041.715,68
1.4.2 Não Arrendadas				370.840,35							370.840,35
Comércio				370.840,35							370.840,35
Estrada da Luz - Estrada da Luz, nº 104 e 104 A - Benfica	148		20061228	370.840,35	20101203	349.990,00	20101203	366.000,00	Portugal	Lisboa	370.840,35
<b>Total</b>	<b>19.637</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.412.556,03</b>	<b>-</b>	<b>6.876.990,00</b>	<b>-</b>	<b>7.711.350,00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7.412.556,03</b>
				<b>Quant.</b>	<b>Moeda</b>		<b>Cotação</b>		<b>Juros Decor.</b>	<b>Valor Global</b>	
<b>3 - UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO</b>											322.145,10
3.1. - Domiciliados em Estados da União Europeia											322.145,10
3.1.1. Fundos de Investimento Imobiliário											322.145,10
Iberian Forest - Fundo Especial Investimento Imobiliário Fechado				3.000	EUR		107,3817				602.373,79
<b>7 - LIQUIDEZ</b>											
7.1. À vista											
7.1.1. Numerário											
7.1.2. Depósitos a Ordem - BCP 0,504%											
7.2. A Prazo											
7.2.1. Depósitos com pre-aviso e a prazo											
BCP 10-10-2011 06-01-2012 3,55%											
7.2.2. Certificados de depósito											
7.2.3. Valores Imobiliários com prazo de vencimento residual inferior a 12 meses											
<b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>											
8.1 Empréstimos Obtidos											
8.2 Descobertos											
8.3 Componente Variável de Fundos Mistos											
<b>9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR</b>											
9.1. - Valores Ativos											
9.1.1. Adiantamentos por conta de imoveis											
9.1.2. Outros											
9.2. - Valores Passivos											
9.2.1. Recebimentos por conta de imoveis											
9.2.2. Outros											
<b>TOTAL</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>0,00</b>	<b>890.335,88</b>	
<b>B - VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO</b>				<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8.302.891,91</b>	



**IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 4: Inventário da carteira de títulos**

(Valores em Euros)

Descrição	Quantidade	Divisa	Cotação Euros	Mais e Menos Valias	Juros Decorridos	Valor Global
CARTEIRA DE TÍTULOS Unidades de participação Iberian Forest - F. Especial I.I.F.Fechado	3.000,0000		107,3817	22.145,10	-	322.145,10
<b>SOMA</b>	<b>3.000,0000</b>	-	<b>107,3817</b>	<b>22.145,10</b>	-	<b>322.145,10</b>

## **IBÉRIA CAPITAL – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

### **NOTA 6 - PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS**

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

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

#### **a) Especialização de exercícios**

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

#### **b) Ativos imobiliários**

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

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

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

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

#### **c) Comissões de gestão, depósito e supervisão**

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

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

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

d) Carteira de títulos

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

e) Unidades de participação

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

f) Imposto sobre o rendimento

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

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

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

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

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

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

**IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO****NOTA 7: Discriminação da liquidez do fundo**

(Valores em Euros)

<b>Contas</b>	<b>Saldo Inicial</b>	<b>Aumentos</b>	<b>Reduções</b>	<b>Saldo Final</b>
Depósitos à ordem	239.686,07			2.373,79
Depósitos a prazo	270.000,00	1.670.000,00	1.340.000,00	600.000,00
<b>T O T A L</b>	<b>509.686,07</b>	<b>1.670.000,00</b>	<b>1.340.000,00</b>	<b>602.373,79</b>

**IBÉRIA CAPITAL - 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 devedores</b>	<b>Soma</b>
Fábrica de Papel do Ave, SA	226.428,00		226.428,00
<b>TOTAL</b>	<b>226.428,00</b>	<b>-</b>	<b>226.428,00</b>

**IBÉRIA CAPITAL - 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	0,00	188.690,00	0,00	188.690,00
<b>TOTAL</b>	<b>0,00</b>	<b>188.690,00</b>	<b>0,00</b>	<b>188.690,00</b>

**IBÉRIA CAPITAL - 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	2.896,06
<b>TOTAL</b>	<b>2.896,06</b>

**IBÉRIA CAPITAL - 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 recebidos em garantia	15.121,07	15.121,07
<b>TOTAL</b>	<b>15.121,07</b>	<b>15.121,07</b>



**IBÉRIA CAPITAL - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Demonstração dos Fluxos Monetários em 31 de dezembro de 2011

(Valores em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2011	2010
<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	0,00	0,00
Rendimentos de ativos imobiliários	225.744,00	577.232,00
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros recebimentos de valores imobiliários	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Aquisição de ativos imobiliários	0,00	0,00
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	19.530,25	9.127,23
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	0,00	0,00
Outros pagamentos de valores imobiliários	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	206.213,75	568.104,77
<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	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Juros e custos similares pagos	0,00	0,00
Pagamento em operações de taxa de juro	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações a prazo e de divisas</b>	0,00	0,00
<b>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</b>		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	8.140,78	740,89
Outros recebimentos correntes	0,00	0,01
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	25.153,01	24.109,72
Comissão de depósito	4.192,18	4.018,27
Taxa de supervisão	2.651,32	2.545,56
Impostos e taxas	89.639,79	43.098,21
Outros pagamentos correntes	30,51	30,46
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	-113.526,03	-73.061,32
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
RECEBIMENTOS		
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros recebimentos de operações eventuais	0,00	0,00
PAGAMENTOS		
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0,00	0,00
Outros pagamentos de operações eventuais	0,00	0,00
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	0,00	0,00
<b>Saldo dos fluxos monetários do período ..... (A)</b>	92.687,72	495.043,45
<b>Disponibilidades no início do período ..... (B)</b>	509.686,07	14.642,62
<b>Disponibilidades no fim do período ..... (C) = (B) + (A)</b>	602.373,79	509.686,07