



Relatório e Contas

Semestre findo em
30 de junho de 2011

Fundo VIP

Semestre findo em 30 de junho de 2011

Índice

- Relatório de gestão
- Demonstrações financeiras
 - Balanço
 - Demonstração dos resultados
 - Demonstração dos fluxos monetários
 - Anexo às demonstrações financeiras
- Relatório de auditoria sobre a informação financeira semestral

FUNDO DE VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS

FUNDO VIP

•RELATÓRIO DE GESTÃO•

1º SEMESTRE DE 2011

I - INTRODUÇÃO

Em cumprimento do disposto no número 2 do Artº 31º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, com a nova redação que lhe foi dada pelo Decreto - Lei nº 13/2005, de 13 de janeiro, apresenta-se o presente Relatório relativo à atividade do FUNDO VIP no decurso do 1º semestre de 2011, findo em 30 de junho.

De acordo com o que se encontra estabelecido nas disposições legais aplicáveis, nos pontos seguintes e nos anexos a este Relatório descreve-se pormenorizadamente a atividade do FUNDO VIP no período a que se reporta, de forma a permitir aos seus Participantes, à Entidade Supervisora, ao Auditor, aos Acionistas e a todos quantos se interessarem pela informação formar um juízo fundamentado sobre o Fundo, seus resultados e perspectivas de curto prazo.

II – ANÁLISE DO PERÍODO

Mais uma vez ficaram bem evidenciadas as assimetrias e diferenças observadas no seio da União Europeia, sendo de relevar as divergências e hesitações quanto à adoção de medidas de apoio aos países em dificuldades, aspeto que veio agravar o desequilíbrio entre as economias mais robustas e as mais fracas.

Demonstração inequívoca de que a “União” Europeia está mesmo numa fase de indefinição e de pré-consolidação estrutural, que poderá pôr em causa a sua própria existência e, concomitantemente, a da moeda única.

Muitas são as vozes críticas que, a cada passo, vêm surgindo de personalidades de reconhecida proeminência, pondo em causa a debilidade do sistema e a falta de orientação política e económica que permitam à União Europeia ganhar solidez e afirmação perante o mundo e, em especial, perante as economias em forte expansão, como seja o caso da China, da Índia, do Brasil, da Rússia e, mais subtilmente e por outras razões, dos Estados Unidos da América.

Daí que surjam opiniões de alguns economistas, até portugueses, que advogam uma desvalorização do euro face ao dólar, tornando, dessa forma, a Europa da Zona Euro mais competitiva e concorrencial.

A separação entre ricos e pobres na Zona Euro é por demais evidente, tendo vindo a acentuar-se nos últimos tempos. Mais grave, contudo, é que o número desses “pobres”

tem vindo a aumentar e, qual enfermidade contagiosa, atacando outros que, não há muito, estavam, aparentemente pelo menos, em razoáveis condições económicas.

Deixando de lado, para mero efeito desta análise, os países de Leste, mais recentemente integrados na União, verificamos a existência de um conjunto alargado de países a necessitar de apoio financeiro, uns de cariz mais imediato - Irlanda, Grécia e Portugal, e outros em vias de terem igualmente de a ele recorrer, como seja o caso da Espanha e da Itália, a confirmarem-se alguns indícios que apontam nesse sentido.

Todos eles, contudo, são obrigados a implementar severas medidas de austeridade e de contenção da despesa pública, com grande impacto social a todos os níveis.

Perante tal conjuntura, a especulação, apoiada na opinião das agências de *rating*, quase todas elas sediadas e controladas por interesses do outro lado do Atlântico, aproveita a oportunidade para realizar ganhos elevadíssimos, ao investir na aquisição de títulos das dívidas soberanas dos países em dificuldades, cujas taxas de juro atingem valores largamente superiores às taxas mais correntemente praticadas nos mercados financeiros.

O próprio presidente do Fundo Europeu de Estabilização Financeira (FEEF), Klaus Regling, considerou, em declarações prestadas ao jornal alemão Allgemeine Zeitung, que os empréstimos (também ditos como “ajudas”) concedidos a Portugal e Irlanda são “ um bom negócio para os países garantes”, nomeadamente para a Alemanha, cujo orçamento recebe a diferença entre os juros cobrados àqueles países e os refinanciamentos efetuados pelo FEEF, pelo Banco Central Europeu e pela Comissão Europeia.

Aquele economista referiu ainda não ter havido dificuldades em arranjar investidores para cobrir os montantes dos resgates das dívidas soberanas.

O Banco Mundial perfilha da opinião de que, entre 2011 e 2013, a economia global mundial deverá crescer cerca de 3,2%, com o forte contributo dos países emergentes, cujas economias, em média, deverão crescer cerca de 6,3%.

Quanto aos países ditos mais desenvolvidos, a média de crescimento deverá situar-se entre 2,2% em 2011 e 2,7% nos dois anos seguintes.

Em tempos de crise, os investidores procuram aplicações tão seguras e garantidas quanto possível. Este objectivo concretizava-se usualmente por investimentos em ouro e no imobiliário.

Após a crise despoletada pelo “sub-prime”, a credibilidade do setor imobiliário foi fortemente afectada e posta em causa a sua característica, tradicionalmente reconhecida, de refúgio seguro.

Ficou o recurso ao ouro. Com uma procura sempre em crescendo, o preço/cotação atingiu recentemente o valor recorde de 1.600 USD por onça, fazendo florescer à sua volta uma atividade comercial virada essencialmente à compra.

Na mesma perspetiva, perante o colapso de alguns fundos de investimento internacionais, desde 2007, os aforradores têm vindo a trocar aplicações em fundos, tanto mobiliários (FIM), como imobiliários (FII) por depósitos a prazo (DP), cujas taxas de juro têm vindo a aumentar, ao contrário do verificado nos fundos.

Os resgates, no 1º semestre do ano, nos FIM correspondem a uma redução dos montantes sob gestão de 9,6 %, enquanto nos FII essa redução foi de 2,1 %, de acordo com a Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP) na sua análise do “Mercado de Fundos de Investimento” de junho de 2011.

No período em análise, a economia nacional manteve o ciclo descendente, estando em queda há seis meses consecutivos, devido essencialmente à redução do consumo que, em junho, foi de 2,9%, à quebra do investimento por falta de financiamento e, na base de toda esta situação, a apreensão generalizada quanto ao impacto das medidas de austeridade, impostas pela Troika.

No final do semestre, o deficit orçamental do País situava-se nos 7,72%, assinalando uma redução face aos 9,51% registados em 2010 em igual período. Contudo, no final do ano em curso, o comprometimento do Governo português, perante a troika, impõe um deficit de 5,9% do Produto Interno Bruto (PIB).

O PIB irá cair, em 2011, à volta de 2,3%, prevendo o Governo que, em 2012, deverá manter a tendência negativa, embora com uma previsível recuperação para 1,7%. Para 2013, perspetiva-se já um crescimento ligeiramente positivo, alicerçado no aumento das exportações, na diminuição das importações, nos efeitos da redução do despesismo estatal e na reativação e reanimação do financiamento/investimento e no aumento do consumo privado, bem como em resultado das reformas estruturais programadas.

No setor das exportações, deve destacar-se que, já neste primeiro semestre, se verificou um aumento significativo nos têxteis e no calçado.

Relativamente à inflação em Portugal, deverá rondar os 3,4%, enquanto a taxa de desemprego persiste em se agravar, pelo menos, até 2012, podendo situar-se entre 13,2% e 13,4%.

Como sempre sucede, o imobiliário reflete o estado da economia.

Sem financiamento, sem investimento, sem crédito à habitação, com *spreads* elevados e taxas de juro em subida, não há promotor ou construtor que resista a tal situação.

O mercado estagna e o crédito mal - parado cresce acentuadamente, podendo vir a subir para o dobro caso venha a ser aplicado o novo método de contabilização recomendado pela Troika.

Neste primeiro semestre, segundo dados divulgados pela Associação dos Profissionais de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP), foram entregues mais de três mil imóveis

à banca, por dação em pagamento, devido a incumprimento dos pagamentos pelos empréstimos concedidos.

Não surpreende, por isso, que o mercado de arrendamento tenha vindo a crescer, mas, revela a Associação Nacional de Proprietários (ANP), as rendas incobráveis, anualmente, são da ordem dos 172 milhões de euros.

Em tal contexto, impõe-se a agilização de medidas legislativas, aliás impostas pela troika, que permitam, por um lado, eliminar as limitações, velhas de muitos anos, do processo de atualização ou mesmo liberalização das rendas, a par de condições expeditas tendentes a obter o despejo dos incumpridores em prazo razoável.

No entanto, não é despiciendo o argumento de que, na atual conjuntura de redução drástica dos encargos do Estado, não será adequado implementar a liberalização das rendas, com especial incidência nas mais antigas e desatualizadas, em virtude da necessidade de alterar profundamente o regime de concessão de subsídios de renda de casa, como apoio às famílias carenciadas, e em regra, também mais idosas. Dificilmente o erário público iria suportar um aumento de despesa sem retorno direto, embora, por via dos impostos a que estão sujeitos os proprietários/senhórios, houvesse alguma contrapartida.

No âmbito do comportamento dos FII, a APFIPP, no seu relatório mensal de 30 de junho, informa que o valor dos ativos geridos por aqueles Fundos ascendeu a 11.252 milhões de euros, inferior em 2,1% relativamente ao início deste ano e igualmente menos 3,9% face a junho de 2010.

No final deste 1º semestre, estavam em atividade 262 FII, mais 10 do que em data homóloga do ano anterior e mais 3 do que os existentes em 31 de dezembro de 2010.

Em 30 de junho de 2011, tal como no período anterior, os FII Fechados detinham o maior volume de ativos sob gestão que ascendia a 6.294 milhões de euros, correspondente a uma quota de mercado de 55,9%. Os FII Abertos de Acumulação e de Rendimento geriam 4.679 milhões de euros, representando uma quota de 41,6%, cabendo aos restantes tipos de FII (Reabilitação, Habitacionais e Florestais) 278,8 milhões de euros e uma quota conjunta de 2,5%.

De notar que, desde o início do ano em curso, os FII Fechados apresentaram uma variação negativa dos seus ativos de 1,2%, sendo igualmente negativa a variação nos FII Abertos de Acumulação (-3,1%) e, a mais acentuada, verificou-se nos FII Abertos de Rendimento (-6,1%).

As rendibilidades anualizadas dos FII Abertos, quer de Acumulação quer de Rendimento, oscilaram, positivamente, entre os 4,22% e 0,98%.

Alguns FII Fechados terminaram o semestre com rendibilidades negativas, com especial destaque para os FII/BPN.

III – O FUNDO VIP

O Fundo VIP terminou este 1º semestre com uma rentabilidade anualizada, relativa aos últimos 12 meses, de 3,86%, o que, de acordo com as “Medidas de Rentabilidade” divulgadas pela APFIPP, o coloca na segunda posição entre todos os Fundos de Investimento Imobiliário (FII) Abertos, quer de Acumulação quer de Rendimento.

Em consequência da delicada situação económica do País, que atinge todos os setores de atividade e os cidadãos em geral, o FUNDO VIP, como senhorio e como instrumento de captação de poupanças, tem sido naturalmente afetado nos seus resultados.

No que à sua qualidade de senhorio diz respeito, tem sido confrontado com inúmeras solicitações dos seus arrendatários no sentido da redução das rendas, da redução das áreas ocupadas e, no limite, com situações de não pagamento de rendas e de desocupação das áreas até então arrendadas.

Aliás, refira-se que os casos de insolvência de empresas, arrendatárias do Fundo, afetam gravemente os rendimentos, uma vez que não só provocam acumulação de rendas em dívida, como as instalações se mantêm na posse da Administração da Insolvência por períodos excessivos, sem que o proprietário possa recolocá-las de novo no mercado.

Relativamente à captação de poupanças, o Fundo VIP, pelas razões atrás apontadas, tem vindo progressiva mas lentamente, a ver-se obrigado a reajustar em baixa a sua rentabilidade, que, apesar de tudo, ainda se situa em patamar elevado, quando comparada com produtos alternativos, como seja, os certificados de aforro e os próprios certificados do Tesouro.

Esta Sociedade Gestora tem desenvolvido inúmeras diligências com o objetivo de, na medida do razoável, conservar os seus arrendatários, tentando ir ao encontro das dificuldades por eles expressas, reajustando o valor das rendas.

Para além disso, tem sido possível reduzir as áreas devolutas, mediante a concretização de novos arrendamentos, nas condições que a difícil situação económica e um mercado em baixa permitem. Os contratos, entretanto celebrados ou já acordados, abrangem cerca de 25.000 m², número notável na atual conjuntura.

Quanto aos investimentos em curso resultantes de compromissos anteriormente assumidos ou que representam rentabilidade acrescida para o Fundo VIP, devem ser salientados: (i) os relativos ao empreendimento Gaiart's Plaza Centrum, em Vila Nova de Gaia, representando um valor final da ordem dos 50 a 60 milhões de euros; (ii) as ampliações do Hospital da Trofa e do imóvel da Granja de Alpriate destinado à nova sede e armazéns da multinacional J.C. Decaux; (iii) a transformação, remodelação e adaptação do imóvel da Av. Infante D. Henrique, que se encontrava devoluto e em degradação há cerca de 5 anos, para instalação, já a partir do início do próximo ano letivo, de uma grande unidade de ensino particular; e (iv) outras intervenções de menor

expressão em vários imóveis com o objetivo da sua conservação e modernização, tendo em vista a sua recolocação no mercado de arrendamento.

Na procura das soluções passíveis de reforçar a liquidez do Fundo VIP, para além do financiamento de 23,4 milhões de euros, concedido pelo Barclays Bank, foi recentemente aprovado um empréstimo de 10 milhões de euros pelo Deutsche Bank Portugal, que é atualmente Depositário do Fundo VIP e Entidade Comercializadora.

A Caixa Económica Montepio Geral tem prosseguido o seu apoio à comercialização de unidades de participação junto dos seus clientes.

Decorrem, entretanto, novos contactos junto de instituições financeiras para obtenção de um outro empréstimo, como medida cautelar e de reforço das disponibilidades do Fundo VIP para fazer face a eventuais situações de pedidos de resgate que venham a ocorrer no curto prazo, aspeto a ter em consideração face à necessidade de liquidez dos investidores.

Ainda no âmbito do reforço de liquidez, o Fundo VIP acordou com a sua arrendatária SILVEX, SA, a venda das instalações da Quinta da Brasileira em Benavente, por 1,4 milhões de euros, tendo a celebração da escritura de compra e venda ocorrido no passado dia 19 de agosto.

No decurso deste 1º semestre, o Fundo VIP procedeu às duas distribuições trimestrais de rendimentos, em 15 de março e em 15 de junho, ambas no valor unitário líquido de 8 cêntimos de euro.

Em 30 de junho estavam em circulação 32.564.045 unidades de participação (UP), que, comparado com o número atingido em 31 de dezembro de 2010, representa um movimento líquido negativo de 87.175 UP.

O citado movimento das UP, neste semestre, corresponde a 1.826.635 subscrições e a 1.913.810 resgates.

O valor de comercialização da UP atingiu, no último dia útil do semestre, o valor de 9,5325 euros, que compara com 9,4913 euros em igual data do ano de 2010.

O valor da carteira de imóveis, em 30 de junho de 2011, era de 341,4 milhões de euros, superior em 12,6 milhões de euros, ao valor de 328,8 milhões de euros, no final de junho do ano anterior.

O património líquido do Fundo VIP era, no final do período em análise, de 310,4 milhões de euros, tendo-se verificado uma redução de 605 mil euros, relativamente ao final de 2010.

O rendimento dos ativos imobiliários, obtido neste 1º semestre de 2011, foi de 10,3 milhões de euros, representando uma redução de 283 mil euros quando comparado com o resultado alcançado no final de igual semestre de 2010.

Este decréscimo deve-se, em grande parte, à desocupação e redução de áreas arrendadas e à renegociação em baixa das rendas, como forma de manter em vigor alguns arrendamentos, cujos arrendatários atravessam dificuldades económicas, mas que preferem continuar nas atuais instalações, propriedade do Fundo VIP.

IV – PERSPETIVAS PARA O 2º SEMESTRE DE 2011

Considerando as consequências mais imediatas da aplicação das medidas de austeridade impostas pela Troika, aquando das negociações das ajudas externas no montante de 78 mil milhões de euros, o 2º semestre representará um período de dificuldades acrescidas extensíveis a todos os agentes económicos e à população em geral.

Como atrás referimos, o Fundo VIP, como todas as demais formas de captação tradicional de poupança de média - longa duração, tenderá a refletir essas dificuldades.

Aos Participantes do Fundo VIP, a Administração da sua Sociedade Gestora, garante a adoção de todas as medidas que visem acautelar e proteger os seus interesses e a estabilidade possível na atual conjuntura.

O património imobiliário do Fundo VIP, propriedade dos seus Participantes, é um garante duradouro dos investimentos efetuados, contendo em si mesmo, as condições essenciais que permitam superar os tempos difíceis que o País atravessa.

Lisboa, 26 de agosto de 2011

A ADMINISTRAÇÃO

JOAQUIM CARLOS SILVEIRA (Presidente)

VIRGILIO MANUEL BOAVISTA LIMA

PEDRO MANUEL LOPES SÁRAGGA LEAL

ANTÓNIO AUGUSTO SERRALHA FERREIRA

Fundo VIP

Balanço em 30 de junho de 2011

(Em euros)

ACTIVO	Notas	30-06-2011				30-06-2010		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	30-06-2011	30-06-2010
		Activo Bruto	Mais-valias Ajustamentos favoráveis	Menos-valias Ajustamentos desfavoráveis	Activo Líquido	Activo Líquido					
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO				
Terrenos	1, 3, 14 a)	1.009.434	10.000	-	1.019.434	1.009.434	Unidades de Participação	2	162.428.772	168.234.904	
Construções	1, 3, 14 a)	260.370.952	63.886.500	(646.817)	323.610.635	315.257.943	Variações Patrimoniais	2, 14 e)	85.445.965	90.720.626	
Adiantamentos por compra imóveis	3, 13, 14 a)	16.800.513	-	-	16.800.513	12.523.434	Resultados Transitados	2	62.345.317	61.067.934	
		278.180.899	63.896.500	(646.817)	341.430.582	328.790.811	Resultados distribuídos	2, 14 e)	(5.245.988)	(5.579.374)	
							Resultados líquidos do período		5.469.046	5.708.922	
CONTAS DE TERCEIROS									310.443.112	320.153.012	
Devedores por rendas vencidas	14 b)	2.163.914	-	-	2.163.914	1.227.955	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
Outras contas de devedores	14 b)	99.707	-	-	99.707	107.304	Ajustamentos de Dívidas a Receber	8, 11	1.230.812	842.574	
		2.263.621	-	-	2.263.621	1.335.259	CONTAS DE TERCEIROS				
DISPONIBILIDADES							Resgates a pagar a Participantes	14 f)	6.263.408	3.481.161	
Depósitos à Ordem	3, 7	377.510	-	-	377.510	2.095.425	Comissões e outros encargos a pagar	14 f)	682.728	700.145	
Depósitos a Prazo	3, 7, 14 c)	200.000	-	-	200.000	200.000	Outras contas de Credores	14 f)	2.989.181	2.226.933	
		577.510	-	-	577.510	2.295.425	Empréstimos não Titulados	10	20.000.000	2.300.000	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Adiantamentos por venda de imóveis	3, 13, 14 a)	509.025	509.025	
Proveitos a receber	14 d)	650	-	-	650	137			30.444.342	9.217.264	
Despesas com custo diferido	14 d)	71.148	-	-	71.148	72.245	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
		71.798	-	-	71.798	72.382	Acréscimo de Custos	14 g)	404.950	413.942	
							Receitas com proveito diferido	14 g)	1.820.295	1.867.085	
									2.225.245	2.281.027	
TOTAL DO ACTIVO		281.093.828	63.896.500	(646.817)	344.343.511	332.493.877	TOTAL DO PASSIVO		344.343.511	332.493.877	

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Fundo VIP

Demonstração dos Resultados do semestre findo em 30 de junho de 2011

(Em euros)

CUSTOS E PERDAS	Notas	1º Semestre de 2011	1º Semestre de 2010	PROVEITOS E GANHOS	Notas	1º Semestre de 2011	1º Semestre de 2010
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
De operações correntes	14 l)	171.944	109.655	Outros, de operações correntes	14 m)	2.654	3.462
COMISSÕES				GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS			
Em activos imobiliários	14 h)	63.452	71.861	Em activos imobiliários	14 n)	2.270.518	2.487.294
Outras, de operações correntes	14 h)	2.614.891	2.602.824	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				De ajustamentos de dívidas a receber	11	50.671	8.897
Em activos imobiliários	14 m)	250.110	696.325	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 o)	10.284.073	10.566.915
IMPOSTOS E TAXAS				Total dos proveitos e ganhos correntes		12.607.916	13.066.568
Impostos sobre o rendimento	12, 14 i)	1.604.863	1.851.253				
Impostos indirectos		41.345	33.869				
PROVISÕES DO EXERCÍCIO							
Ajustamentos de dívidas a receber	11	336.379	260.669				
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 j)	2.052.943	1.731.190				
Total dos custos e perdas correntes		7.135.927	7.357.646				
CUSTOS E PERDAS CORRENTES							
Valores Incobráveis		2.943	-				
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		5.469.046	5.708.922				
TOTAL		12.607.916	13.066.568	TOTAL		12.607.916	13.066.568
Resultados de Activos Imobiliários		10.188.085	10.554.833	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		7.073.909	7.560.175
Resultados Correntes		7.076.852	7.560.175	Resultados Líquidos do Período		5.469.046	5.708.922
Resultados Eventuais		(2.943)	-				

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Fundo VIP

Demonstração dos fluxos monetários do semestre findo em 30 de junho

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	1º Semestre de 2011		1º Semestre de 2010	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação			17.433.764		33.479.120
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		(23.421.147)		(13.677.247)	
Rendimentos pagos aos participantes		(5.245.988)		(5.579.374)	
Restituição de IRC aos participantes		(235.825)	(28.902.961)	(474.935)	(19.731.556)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			(11.469.196)		13.747.564
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		735.000		3.860.000	
Rendimentos de imóveis		9.624.821		10.501.756	
Adiantamento por venda de imóveis		-	10.359.821	-	14.361.756
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		(738.553)		(11.841.131)	
Grandes reparações em imóveis		(1.706.234)		(1.245.978)	
Comissões em imóveis		(63.452)		(71.861)	
Despesas correntes com imóveis		(1.788.714)		(1.657.569)	
Adiantamentos por compras de imóveis		(4.093.308)		(4.136.548)	
Impostos e taxas		(2.665.999)	(11.056.261)	(2.492.722)	(21.445.809)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			(696.440)		(7.084.053)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		1.687		3.045	
Empréstimos obtidos		13.000.000		-	
Outros juros de compensação		-		-	
Outros recebimentos correntes		747.809	13.749.495	2.300.722	2.303.767
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(1.715.828)		(1.683.534)	
Comissão de depósito		(784.941)		(621.789)	
Comissão de supervisão		(49.809)		(48.918)	
Outras comissões		(70.200)		(70.200)	
Amortização de empréstimos		-		(10.710.000)	
Juros de empréstimos obtidos		(142.647)		(118.433)	
Impostos e taxas		(57.628)		(51.497)	
Outros pagamentos correntes		(876.551)	(3.697.604)	(1.994.970)	(15.299.341)
Fluxo das operações de gestão corrente			10.051.891		(12.995.574)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			(2.113.745)		(6.332.063)
Disponibilidades no início do período (B)			2.691.255		8.627.487
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	Nota Introd. (i)		577.510		2.295.424

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

FUNDO VIP

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS DO SEMESTRE FINDO EM 30 DE JUNHO 2011 (Valores expressos em euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Fundo de Valores e Investimentos Prediais - VIP é um fundo de investimento imobiliário aberto gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (anteriormente designada por "SILVIP - Sociedade Gestora do Fundo de Valores e Investimentos Prediais (FUNDO VIP), SA"), e foi constituído em 26 de novembro de 1987, na sequência de autorização concedida pelo Ministro das Finanças em Portaria publicada no Diário da República de 16 de abril do mesmo ano.

A sua atividade, que consiste fundamentalmente na angariação e aplicação de poupanças para constituição de uma carteira de investimentos imobiliários, encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei nº 60/2002, publicado em 20 de março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de janeiro, e com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 357-A/2007, de 31 de outubro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

Até 31 de outubro de 2009, a função de banco depositário foi assumida pela Caixa Económica Montepio Geral. A partir dessa data, o Deutsche Bank (Portugal) assumiu não só essa função, em que tem a custódia de todos os seus ativos mobiliários e em que todas as aplicações do Fundo realizadas com este banco, como também a função de Banco Comercializador. Desde de 1 de abril de 2010 que esta função é partilhada com a Caixa Económica Montepio Geral.

O Deutsche Bank, dentro das suas funções, procede igualmente à intermediação na subscrição e resgate das unidades de participação, assim como à distribuição e reinvestimento dos rendimentos, sendo esta última função partilhada com a Caixa Económica Montepio Geral e o Banco BPI.

Bases de apresentação

As demonstrações financeiras anexas foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII), definido no Regulamento nº 02/2005 emitido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), que entrou em vigor em 1 de julho de 2005, e outros regulamentos específicos da atividade emitidos pela CMVM.

Os valores relativos a 30 de junho de 2011 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores apresentados com referência a 30 de junho de 2010.

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento nº 02/2005 da CMVM, de 14 de abril, pelo que as notas 1 a 13 previstas nesse Regulamento e que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e a Nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

(a) Especialização dos exercícios

O Fundo VIP respeita, na preparação das suas contas, o princípio contabilístico da especialização dos exercícios. Nesta conformidade, os custos e os proveitos são contabilizados no exercício a que dizem respeito, independentemente da data do seu pagamento ou recebimento.

(b) Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que se aproxima do valor de avaliação determinado por dois avaliadores independentes designados nos termos da lei, situando-se entre o valor de aquisição dos mesmos e a média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de dois anos, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Ativo.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição 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.

(c) Aplicações em títulos

Os títulos em carteira, com exceção das unidades de participação de fundos de investimento, não admitidos à negociação em mercado regulamentado, são valorizados pelo seu valor de mercado correspondendo ao preço de fecho do mercado mais representativo e com maior liquidez onde os valores se encontrem admitidos à negociação. A diferença resultante da aplicação deste critério é registada no ativo em mais ou menos valias, conforme o caso, a crescer ou a deduzir ao valor de aquisição do título por contrapartida das rubricas de resultados de ganhos em operações financeiras e valores mobiliários e perdas em operações financeiras e valores imobiliários, respetivamente.

As unidades de participação de fundos de investimento não admitidas à negociação em mercado regulamentado são valorizadas pelo último valor divulgado ao mercado pela entidade gestora do fundo.

(d) Provisões para devedores de cobrança duvidosa

As rendas vencidas a regularizar são sujeitas a uma análise periódica de base comercial de forma a determinar as provisões necessárias à cobertura do risco de cobrabilidade, sendo o respetivo valor registado no Passivo, na rubrica Ajustamentos e provisões, por contrapartida de resultados. As rendas vencidas em contencioso são provisionadas integralmente.

(e) Unidades de participação e variações patrimoniais

As unidades de participação são contabilizadas ao valor em vigor nas datas em que ocorrem as subscrições e os resgates, e que corresponde ao valor de encerramento das contas do Fundo do dia anterior, divulgado no mercado nesse dia. Esse montante é dividido entre o valor base (valor nominal) e a parte correspondente à variação patrimonial, quer por mais valias líquidas não realizadas, quer por rendimentos distribuíveis, e registado nas rubricas respetivas do Capital do Fundo.

(f) Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de fornecimentos e serviços externos, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, por forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

(g) Comissões de gestão, de depositário e de supervisão

De acordo com a legislação em vigor, e a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora, o Fundo suporta encargos com comissões de gestão devidos àquela entidade.

Esta comissão calculada sobre o valor líquido global do Fundo pode ser alterada mediante aprovação prévia da CMVM. Pelo exercício da sua atividade, a SILVIP cobra uma comissão de 1,1% ao ano sobre o património líquido do Fundo apurado com referência ao último dia útil de cada mês. A partir de 1 de novembro de 2009, foi definido que sempre que a SILVIP pretender efetuar uma distribuição de rendimentos pelo menos igual à do período anterior e o rendimento líquido do Fundo se mostrar insuficiente, a comissão de gestão será reduzida até ao montante que se mostre necessário para tal efeito. As comissões de gestão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

A comissão devida pelo Fundo ao banco depositário é calculada aplicando a taxa acordada sobre o valor do património líquido do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada trimestre. Até 31 de outubro de 2009, enquanto a função de banco depositário foi assumida pela CEMG, a taxa em vigor ascendeu a um por mil, tendo sido ajustada, a partir dessa data, para cinco por mil aquando da designação do Deutsche Bank como banco depositário do Fundo. As comissões de depósito são liquidadas trimestralmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

Na sequência do Decreto-Lei n.º 183/2003, de 19 de agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a coleta ser inferior a €200 euros nem superior a €20.000. As comissões de supervisão são liquidadas mensalmente e apresentam-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da demonstração de resultados.

(h) Imposto sobre os rendimentos

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos, de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados obtidos no território português, que não sejam mais valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%, encontrando-se dispensados de retenção na fonte.

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.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos 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;
- os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10% sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de IRC.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de Impostos e taxas da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respetivo valor bruto em Juros e proveitos equiparados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efetuada até ao final do mês de abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 anos contado a partir do ano a que respeitam.

i) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde ao saldo da rubrica de disponibilidades apresentada no balanço.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS

		Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valia potencial
Lisboa	Av. 5 de Outubro 146	6.940.298	7.144.700	204.402
Lisboa	Rua Mouzinho Silveira 27	1.169.750	1.280.600	110.850
Lisboa	Rua Castilho 5	34.353.710	34.356.000	2.290
Lisboa	Av. Infante D. Henrique Lote 309	3.259.436	3.522.000	262.564
Lisboa	Av. 24 de Julho 6-6A e Rua D. Luis I	4.160.830	4.241.600	80.770
Lisboa	Rua Filipe Folque 40 e Rua Antonio Enes 14	3.376.751	3.540.550	163.799
Lisboa	Rua S. P. Gomes 5 e 7 (Escritórios)	21.868.077	22.079.050	210.973
Lisboa	Rua S. P. Gomes 5 e 7 (Estacionamentos)	496.579	519.000	22.421
Oeiras	Av. Gen Norton de Matos 59-A	2.494.500	2.494.500	-
Lisboa	Av. da Índia 32 a 42	4.479.642	4.500.000	20.358
Loures	Qt. da Maçaroca	3.051.226	3.494.700	443.474
Oeiras	Rua Gen. Ferreira Martins 10	241.176	251.000	9.824
Sintra	Sesmarias	10.380.052	10.476.000	95.948
Sintra	Alameda Cidade Bona 3-3C	733.577	749.000	15.423
Amadora	Estrada do Casal do Canas	16.497.807	16.792.000	294.193
Lisboa	Av. Cons. Fernando de Sousa 25	759.543	808.600	49.057
Oeiras	Av. José Gomes Ferreira	22.098.744	22.255.000	156.256
Lisboa	Rua dos Lusíadas 131	491.217	522.500	31.283
Loures	Rua Alm. Gago Coutinho 98	2.014.919	2.060.000	45.081
VF Xira	Granja do Alpriate	5.147.442	5.312.100	164.658
Oeiras	Largo da Lagoa 8	1.187.237	1.193.500	6.263
Cascais	Av. N. Srª Rosário Lotes 19 e 20	458.696	499.950	41.254
Oeiras	Rua João Chagas 53	800.478	828.500	28.022
Benavente	Quinta da Brasileira Lote 10	1.293.474	1.370.000	76.526
Lisboa	Ruas Jau S. Passos e J. Barros	1.369.806	1.509.550	139.744
Oeiras	Rua do Proletariado 14	4.747.949	5.184.800	436.851
Montijo	Rua dos Tractores 647 Jardim	30.659.600	31.049.000	389.400
Amadora	Rua do Entrepósito Industrial 8	4.141.549	4.388.000	246.451
Lisboa	Av. Arantes e Oliveira 3	735.661	740.750	5.089
Alenquer	Quinta dos Cónegos	1.544.420	1.628.500	84.080
Oeiras	Av. do Forte 4	23.013.200	23.112.500	99.300
Oeiras	Rua Calvet Magalhães 245 A/B/C	28.395.008	29.057.000	66.192 (i)
Cascais	Rua Vasco da Gama 60 A	3.041.856	3.117.000	75.144
Oeiras	Rua Visconde Moreira Rey 18	12.501.139	12.667.450	166.131
Porto	Rua Júlio Dinis 595/599/609	5.007.865	5.007.865	-
Porto	Rua da Paz 40/66/84	75.655	86.790	11.135
Porto	Rua Rodrigues Lobo 51/53/57/61/65	37.828	43.395	5.567
Matosinhos	Rua Armando Vaz 225	22.140.257	22.820.000	679.743
Vila do C.	Av. 1º Maio 401a 409 e Travessa da Rua Dez 2 a 8	3.177.522	3.182.425	4.903
Ribeira G.	Estrada regional Terceira - Primeira Giestas	2.293.218	2.333.500	40.282 (i)
Caldas R.	Av. Luis Paiva e Sousa	1.019.434	1.039.000	19.566 (i)
Covilhã	1Ed. na Estrada Nacional 18	2.165.135	2.183.500	18.365
Beja	Estrada do acesso ao Bairro da Esperança	2.532.078	2.538.750	6.672 (i)
Marinha G.	Rua da Nazaré	1.034.000	1.034.000	- (i)
Benavente	Estrada Nacional 10	2.607.437	2.639.500	32.063 (i)
Trofa	Rua da Paz - Lugar de Real ou Cavadas	16.894.110	19.012.550	2.118.440 (i)
Porto	Rua da Boavista 957/961	424.396	431.950	7.554
Trofa	1Ed. Lugar de Real ou Cavadas	2.525.368	2.740.000	214.632
Figueira Foz	1Ed. na Estrada Nacional 109	4.790.237	5.285.000	494.763
Total		324.630.069	333.123.625	8.493.556

(i) A valia potencial apurada resulta do facto de o Fundo não ajustar o valor contabilístico dos imóveis ao valor médio das respetivas avaliações. Esta situação é justificada pela existência de uma opção de compra para cada um dos imóveis associada a um contrato de arrendamento com opção de compra (conforme referido na Nota 13), cujo preço de exercício apurado com referência a 30 de junho de 2011 é inferior à média das avaliações e superior ao valor contabilístico à data.

NOTA 2 – COMPARAÇÃO DO VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO E DAS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO

	No Início	Subscrições	Resgates	Distribuição Rendimentos	Resultados Período	No Fim
Valor Base	162.863.599	9.111.217	(9.546.044)	-	-	162.428.772
Diferença em Subs. / Resg	85.839.044	8.322.547	(8.715.626)	-	-	85.445.965
Res. Distribuídos	-	-	-	(5.245.988)	-	(5.245.988)
Res. Acumulados	62.345.317	-	-	-	-	62.345.317
Res. Período	-	-	-	-	5.469.046	5.469.046
Total	311.047.961	17.433.764	(18.261.670)	(5.245.988)	5.469.046	310.443.112
Nº Unidades Participação	32.651.220	1.826.635	(1.913.810)			32.564.045
Valor Unidade Participação	9,5264					9,5333

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

Descrição dos imóveis	Área (m2)	Data de aquisição	Preço de aquisição	Data da avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data da avaliação 2	Valor da avaliação 2	Valor do imóvel	Localização	
									País	Município
1- IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA U.E.										
11- Terrenos										
11.1- Urbanizados										
- Arrendados										
Terreno na Av. Luís Paiva e Sousa - Santo Onofre	7.000	Out-06	1.009.434	Out-10	1.028.000	Out-10	1.050.000	1.019.434	Portugal	C. Rainha
14 - Construções Acabadas										
14.1- Arrendadas										
- Comércio										
1Ed. na Av. 1º Maio 401a 409 e Travessa da R. Dez 2 a 8 / Fajozes	3.868	Jul-06	3.003.899	Abr-10	3.179.850	Abr-10	3.185.000	3.177.522	Portugal	Vila Conde
1Ed. na Est. Reg. Terceira-Primeira Giestas - P. Pedra	3.166	Out-06	2.237.808	Out-10	2.300.000	Out-10	2.367.000	2.293.218	Portugal	R. Grande
1Ed. na Est. Nac. 18 - Lugar de Mata dos Mouros - Tortosendo	3.493	Out-06	2.165.135	Out-10	2.180.000	Out-10	2.187.000	2.165.135	Portugal	Covilhã
1Ed. na Est. acesso ao B. da Esperança e Est. do B. da Esperança	3.657	Out-06	2.487.078	Nov-10	2.533.500	Nov-10	2.544.000	2.532.078	Portugal	Beja
1Ed. na Rua da Nazaré - Lugar da Amieirinha / Marinha Grande	11.400	Out-06	1.009.145	Out-10	1.030.000	Out-10	1.038.000	1.034.001	Portugal	M. Grande
1Ed. na Estrada Nacional 10 - freguesia de Samora Correia / Porto Alto	5.317	Out-06	2.572.437	Out-10	2.615.000	Out-10	2.664.000	2.607.437	Portugal	Benavente
- Serviços										
8 Fracções em Edifício na Av. 5 de Outubro, nº 146, Lisboa (1)	5.099	Jan-88	3.537.863	Jun-11	7.035.400	Jun-11	7.254.000	6.940.298	Portugal	Lisboa
1Edifício na Rua Castilho, nº 5, Lisboa (1)	23.830	Abr-88	11.199.412	Jun-11	34.210.000	Jun-11	34.502.000	34.353.709	Portugal	Lisboa
2 Edifícios na Av. 24 de Julho, nº 6/6 A e Rua D. Luís, nº 3, Lisboa (1)	3.882	Set-88	1.516.760	Jun-11	4.170.200	Jun-11	4.313.000	4.160.830	Portugal	Lisboa
1Edifício na R. Filipe Folque, nº 40 e Rua António Enes, nº 14, Lisboa (1)	3.226	Jul-89	2.022.309	Jun-11	3.538.000	Jun-11	3.543.100	3.376.751	Portugal	Lisboa
1Centro de Escritórios na Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 5 e 7, Lisboa (1)	16.257	Fev-90	6.009.763	Abr-10	21.924.100	Abr-10	22.234.000	21.868.077	Portugal	Lisboa
60 Fracções em Edifício na Av. Gen. Norton de Matos, nº 59/A, Miraflores (1)	2.312	Mar-91	2.579.453	Nov-09	2.489.000	Nov-09	2.500.000	2.494.500	Portugal	Oeiras
1Edifício na Estrada do Casal do Canas, em Alfragide	14.893	Mai-93	12.909.910	Nov-10	16.584.000	Nov-10	17.000.000	16.497.807	Portugal	Amadora
2 Edifícios na Av. José Gomes Ferreira, em Miraflores (1)	17.000	Dez-95	3.644.059	Nov-09	22.110.000	Nov-09	22.400.000	22.098.744	Portugal	Oeiras
1Edifício na Rua dos Lusíadas, nº 131, em Lisboa	527	Set-93	455.390	Nov-09	520.000	Nov-09	525.000	491.217	Portugal	Lisboa
7 Fracções em Edifício na Av. N.º Sr.ª do Rosário, Lotes 19 e 20, Cascais (1)	374	Jul-94	391.686	Jun-11	490.000	Jun-11	509.900	458.695	Portugal	Cascais
2 Fracções em Edifício na Rua João Chagas, nº 53, Algés	797	Out-95	769.199	Nov-09	820.000	Nov-09	837.700	800.478	Portugal	Oeiras
4 Fracções em Ed. nas Ruas Jau S. Passos e J. Barros Lisboa	1.182	Dez-96	919.220	Abr-10	1.449.000	Abr-10	1.570.100	1.369.806	Portugal	Lisboa
2 Fracções em Ed. na Rua do Proletariado, nº 14, Portela Ajuda - Carnaxide (1)	5.486	Dez-05	2.798.449	Jun-11	5.035.000	Jun-11	5.334.600	4.747.949	Portugal	Oeiras
1Edifício na Av. do Forte, nº 4, em Linda-a-Velha (1)	18.787	Ago-04	22.135.968	Nov-10	23.000.000	Nov-10	23.225.000	23.013.200	Portugal	Oeiras
1Edifício na Rua Calvet Magalhães 245 A/B/C P. Arcos	11.912	Mai-06	28.394.433	Fev-10	28.900.000	Fev-10	29.214.000	28.395.008	Portugal	Oeiras
1Edifício na Rua Armando Vaz 225 – Perafita / Matosinhos	12.838	Jun-06	13.488.257	Nov-10	22.496.000	Nov-10	23.144.000	22.140.257	Portugal	Matosinhos
1Ed. na Rua da Paz - Lugar de Real ou Cavadas – S. Martinho Bougado	12.917	Jan-07	16.239.109	Jun-11	18.562.100	Jun-11	19.463.000	16.894.110	Portugal	Trofa
1Ed. no Lugar de Cavadas ou Real - São Martinho Bougado / Trofa	2.718	Jun-10	2.523.640	Mai-10	2.670.000	Mai-10	2.810.000	2.525.368	Portugal	Trofa

Descrição dos imóveis	Área (m2)	Data de aquisição	Preço de aquisição	Data da avaliação 1	Valor da avaliação 1	Data da avaliação 2	Valor da avaliação 2	Valor do imóvel	Localização	
									País	Município
- Outros										
3 Fracções e 12 Estac. em Ed. na Rua Mouzinho da Silveira, nº 27, Lisboa	1.033	Fev-88	662.891	Jun-11	1.224.200	Jun-11	1.337.000	1.169.750	Portugal	Lisboa
1 Edifício na Av. da Índia, nº 32 /42, Lisboa	5.430	Dez-91	2.237.129	Nov-09	4.500.000	Nov-09	4.500.000	4.479.642	Portugal	Lisboa
1 Edifício na Quinta da Maçaroca, em S. João da Talha (1)	7.023	Dez-91	1.856.418	Jun-11	3.374.400	Jun-11	3.615.000	3.051.226	Portugal	Loures
1 Edifício nas Sesmarias - Cabra Figa, em Rio de Mouro (1)	16.779	Out-92	6.322.433	Nov-10	10.452.000	Nov-10	10.500.000	10.380.052	Portugal	Sintra
1 Edifício na Rua Almirante Gago Coutinho, nº 98, Póvoa de Stº Adrião	2.880	Dez-93	1.896.870	Nov-09	2.020.000	Nov-09	2.100.000	2.014.919	Portugal	Loures
1 Edifício na Granja do Alpriate, em Vila Franca de Xira	8.550	Dez-93	3.034.912	Abr-10	5.234.200	Abr-10	5.390.000	5.147.442	Portugal	V. F. Xira
1 Edifício na Quinta da Brasileira, Lote 10, Benavente	4.794	Fev-95	859.723	Nov-09	1.350.000	Nov-09	1.390.000	1.293.474	Portugal	Benavente
4 Edifícios na Rua dos Tractores, nº 647, na Jardía – Montijo (1)	53.679	Mar-99	3.796.433	Nov-09	30.598.000	Nov-09	31.500.000	30.659.600	Portugal	Montijo
1 Edifício na Rua Entreposto Industrial, nº 8, em Alfragide – Amadora (1)	9.400	Jul-00	3.641.549	Nov-10	4.300.000	Nov-10	4.476.000	4.141.549	Portugal	Amadora
2 Fracções em Edifício na Quinta dos Cónegos, Carregado	3.080	Jan-00	1.464.420	Nov-09	1.600.000	Nov-09	1.657.000	1.544.420	Portugal	Alenquer
1 Fracção e 3 Estac. em Ed. na R. Vasco da Gama, nº 60-A, na Parede	2.374	Dez-03	3.024.264	Nov-09	3.100.000	Nov-09	3.134.000	3.041.856	Portugal	Cascais
1 Ed. na Estrada Nacional 109 - Morraceira - São Pedro - Figueira Foz	9.973	Ago-10	4.790.237	Jun-10	5.240.000	Jun-10	5.330.000	4.790.237	Portugal	Figueira Foz
- Total Arrendadas								299.169.796		
1.4.2 - Não arrendadas										
- Comércio										
1 Fracção em Ed. na Av. Cons. Fernando de Sousa 25 Lisboa	740	Jun-93	759.543	Jun-11	763.200	Jun-11	854.000	759.543	Portugal	Lisboa
1 Fracção em Ed. na Rua da Boavista 957/961 Massarelos	349	Jun-07	424.396	Mai-11	430.000	Mai-11	433.900	424.396	Portugal	Porto
- Serviços										
1 Edifício na Av. Infante D. Henrique, Lote 309, Lisboa	5.632	Set-88	1.238.762	Nov-10	3.414.000	Nov-10	3.630.000	3.259.436	Portugal	Lisboa
1 Fracção em Edifício na Rua General Ferreira Martins, nº 10, Miraflores	171	Jul-92	237.917	Nov-09	250.000	Nov-09	252.000	241.176	Portugal	Oeiras
3 Fracções em Ed. no Largo da Lagoa, nº 8, em Linda-a-Velha	1.200	Mai-94	1.164.425	Nov-10	1.187.000	Nov-10	1.200.000	1.187.237	Portugal	Oeiras
2 Fracções e 5 Estac. em Edifício na Av. Arantes e Oliveira, nº 3, Lisboa	546	Jan-00	735.183	Nov-10	739.000	Nov-10	742.500	735.661	Portugal	Lisboa
1 Fracção em Edifício na Rua Visconde Moreira Rey, nº 18, em Queijas	8.203	Jul-04	12.097.022	Abr-10	12.596.900	Abr-10	12.738.000	12.501.319	Portugal	Oeiras
7 Fracções e 11 Estac. em Ed. na Rua Júlio Dinis 595/599/609, Massarelos	2.650	Set-06	5.333.712	Abr-10	4.762.000	Abr-10	5.253.730	5.007.866	Portugal	Porto
- Outros										
39 Estacionamentos na Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 5 e 7, Lisboa	1.170	Fev-90	174.579	Jun-11	498.000	Jun-11	540.000	496.579	Portugal	Lisboa
2 Fracções em Edifício na Alameda Cidade Bona, nº 3/3C, Aqualva - Cacém	1.258	Mar-93	733.577	Nov-10	748.000	Nov-10	750.000	733.577	Portugal	Sintra
6 Estac. na Rua da Paz 40/66/84, Cedofeita-Porto	90	Set-06	75.656	Abr-10	81.600	Abr-10	91.980	75.655	Portugal	Porto
3 Estac. na Rua Rodrigues Lobo 51/53/57/61/65, Massarelos-Porto	47	Set-06	37.828	Abr-10	40.800	Abr-10	45.990	37.828	Portugal	Porto
- Total Não Arrendadas								25.460.273		
- Total								(A) 324.630.069		

(1) Imóveis parcialmente arrendados. Se considerarmos a parte não arrendada destes imóveis, juntamente com os imóveis descritos no ponto 1.4.2 – não arrendadas, a totalidade das partes não arrendadas corresponde a cerca de 27,12% (82.458 m² num total de 304.057 m²) do total das áreas consideradas para efeitos de arrendamento.

	<u>Quantidade</u>	<u>Cotação / Valor</u>	<u>Juros decorridos</u>	<u>Valor global</u>
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				
7.1.2. Depósitos à ordem		377.510		377.510
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo		200.000	650	200.650
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos Obtidos		(20.000.000)	(35.561)	(20.035.561)
Total liquidez				(B) <u><u>(19.457.401)</u></u>
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis		16.800.513		16.800.513
9.1.2. Outros		2.334.770		2.334.770
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis		(509.025)		(509.025)
9.2.2. Outros		(13.355.814)		(13.355.814)
Total outros valores a regularizar				(C) <u><u>5.270.444</u></u>
Valor Líquido Global do Fundo (A) + (B) + (C)				<u><u>310.443.112</u></u>

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os principais critérios e princípios de valorização encontram-se referidos na Nota introdutória.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

<u>Contas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo final</u>
Depósitos à ordem	2,491,255			377,510
Depósitos a prazo	200,000	-	-	200,000
Total	<u><u>2,691,255</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>-</u></u>	<u><u>577,510</u></u>

NOTA 8 – VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

<u>Entidades</u>	<u>Devedores por rendas vencidas</u>	<u>Outros devedores</u>	<u>Soma</u>
SILCOGE	469.000	-	469.000
AUTOCENTER	225.530	-	225.530
TIPOGRAFIA JERÓNIMUS	210.715	-	210.715
MSS	178.473	-	178.473
E.E.E.	92.360	-	92.360
LIGAÇÕES	27.000	-	27.000
VIGIARIS	16.697	-	16.697
ACCEDO	5.938	-	5.938
AVANÇO	2.845	-	2.845
SINO MOTORS	2.196	-	2.196
AIR LUXOR	58	-	58
Total	1.230.812	-	1.230.812

Conforme evidenciado na Nota 11 abaixo, estes montantes encontram-se integralmente provisionados.

NOTA 10 – EMPRÉSTIMOS NÃO TITULADOS

Com vista a melhorar a liquidez do Fundo, foi assinado a 9 de março de 2009, um contrato de abertura de crédito em conta corrente com hipoteca.

Com base neste contrato, o Barclays Bank concede ao Fundo um empréstimo, na modalidade de abertura de crédito em regime de conta corrente, até ao limite de €23.400 milhares, por um prazo de 36 meses, prorrogável por iguais períodos.

Os respetivos juros serão calculados sobre o capital em dívida, aplicando-se a taxa Euribor a 1 mês correspondente à média aritmética simples das cotações verificadas no mês anterior ao início do período de contagem de juros, acrescida de um *spread* de 1,70%.

Para garantia do bom pagamento de todas as responsabilidades decorrentes deste contrato, o Fundo constituiu, a favor do Barclays Bank, hipoteca sobre os seguintes imóveis:

<u>Garantias Prestadas</u>	<u>Entidade</u>	<u>Natureza</u>	<u>Valor</u>
1 Centro de Escritórios na Rua S. P. Gomes 5 e 7 Lisboa	Barclays	Hipoteca	21,868,077
2 Edifícios na Av. José Gomes Ferreira Miraflores	Barclays	Hipoteca	22,098,744
2 Fracções em Ed. R. Proletariado 14 Portela Ajuda	Barclays	Hipoteca	4,747,948
Total			48,714,769

A 30 de junho de 2011 e 2010, o saldo utilizado do crédito em conta corrente ascendia a €20.000 milhares e €2.300 milhares, respetivamente.

NOTA 11 – PROVISÕES ACUMULADAS E MOVIMENTOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber	945,104	336,379	50,671	1,230,812
Total	945,104	336,379	50,671	1,230,812

NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza dos rendimentos	Impostos retidos	Rendimentos
Rendimentos de capitais	571	2,654
Rendimentos prediais	-	10,284,073
Total	571	10,286,727

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Contratos Promessa de compra e venda

O valor registado em 30 de junho de 2011 e 2010 na rubrica de Adiantamentos por compra de imóveis refere-se a adiantamentos pagos e recebidos pelo Fundo no âmbito dos seguintes contratos de promessa de compra e venda:

	Adiantamentos pagos/(recebidos)		Valor
	30.06.2011	30.06.2010	Aquisição/ (Venda) Imóvel
Compra de imóveis			
° Gaiart's (a)	16.800.513	12.523.434	50.700.000
	<u>16.800.513</u>	<u>12.523.434</u>	
Venda de imóveis			
° Avenida da Índia (b)	(242.400)	(242.400)	(4.848.000)
° Tortosendo - Covilhã (c)	(266.625)	(266.625)	(2.166.625)
	<u>(509.025)</u>	<u>(509.025)</u>	

- (a) Com base no Contrato-Promessa de Compra e Venda assinado, em 13 de fevereiro de 2008, entre a Consfly, Lda. e o Fundo, este compromete-se a comprar, após construção e prévio arrendamento, o Empreendimento que será denominado "GAIART'S PLAZA CENTRUM" (sito em Vila Nova de Gaia), pelo montante máximo de €50,7 milhões. Este valor encontra-se dependente dos valores líquidos mensais de referência para as rendas a praticar na comercialização do Empreendimento, o qual pressupõe uma taxa de rendimento mínima anual de 8,75%.
- (b) Após a autorização concedida pela CMVM em 22 de setembro de 2004, foi assinado um Contrato Promessa de Compra e Venda entre o Fundo VIP e a Silcoge, SA, empresa do Grupo SIL a que pertence a Sociedade Gestora do Fundo, pelo qual o Fundo prometeu alienar o imóvel sito na Avenida da Índia, em Lisboa. Para o valor em dívida remanescente, foi entregue ao Fundo VIP uma garantia bancária emitida a seu favor.
- (c) Com base no Contrato-Promessa de Compra e Venda, assinado a 14 de março de 2007, o Fundo prometeu alienar, pelo montante de €2.166.625, o imóvel em causa. A título de sinal

o Fundo recebeu o montante de €266.625, sendo o remanescente recebido no ato da escritura de compra e venda, a qual deverá ser outorgada até 30 de junho de 2012.

Contratos de Arrendamento com Opção de compra

Em 30 de junho de 2011, o Fundo tem 3 contratos de arrendamento em que existe associada uma opção de compra do arrendatário. De uma forma mais detalhada, temos:

- (i) Terreno em Caldas da Rainha e Edifícios comerciais sitos em Ribeira Grande (Açores), Beja, Marinha Grande e Porto Alto - A opção pode ser exercida entre 1 de maio de 2013 e 31 de outubro de 2013. O respetivo valor de exercício corresponderá ao valor pago pelo Fundo na aquisição (incluindo os custos incorridos com a escritura de compra e venda, o registo a favor do Fundo, bem como as obras que venham a ser suportadas pelo Fundo) multiplicado pelo seguinte coeficiente A:

$$A = \left(\frac{IPC_1}{IPC_0} - 1 \right) \times 50\% + 1,$$

onde IPC_1 corresponde ao Índice de Preços no Consumidor (IPC), com exclusão da habitação, respeitante ao mês da notificação da opção de compra e IPC_0 corresponde ao IPC, apurado da forma acima referido, respeitante a 31 de outubro de 2006 (mês da celebração da escritura de compra e venda). Refira-se que o coeficiente A acima não poderá ser inferior a um montante anual e cumulativo de 1,0155. Em 30 de junho de 2011, o valor da opção é de €10.061 milhares (30 de junho de 2010: €9.851 milhares) e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.

- (ii) Casa de Saúde da Trofa – A opção pode ser exercida no decurso dos 11º, 16º e 21º anos de contrato, sendo o respetivo valor de exercício determinado em função do valor pago pelo Fundo (que corresponde ao valor de aquisição acrescido do valor de todas as obras que possam vir a ser suportadas pelo Fundo) acrescido de uma taxa fixa anual e cumulativa de 2%. Em 30 de junho de 2011, o valor de opção é de €17.253 milhares (30 de junho de 2010: €14.750 milhares) e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.
- (iii) Edifício Cristal Fração AC do Bloco A – A opção de compra poderá ser exercida a qualquer altura do tempo de duração deste arrendamento. A presente opção de compra só poderá ser exercida uma vez e enquanto o Fundo VIP for proprietário do imóvel, caducando automaticamente com a primeira venda do imóvel. Em 30 de junho de 2011, o valor da opção é de €4.687 milhares (acresce IVA à taxa em vigor) e encontra-se registado em contas extrapatrimoniais.

NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A COMPREENSÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

a) Imóveis

	Terrenos	Construções Concluídas	Adiantamentos	
			Por compra	Por venda
Valor em 31 de Dezembro de 2010				
Custo	1.009.434	258.171.134	12.683.878	(509.025)
Reavaliação	10.000	61.497.683	-	-
	<u>1.019.434</u>	<u>319.668.817</u>	<u>12.683.878</u>	<u>(509.025)</u>
Movimentos no 1º semestre de 2011				
Aquisições e obras	-	2.656.410	4.116.635	-
Alienações	-	(456.592)	-	-
Reavaliação	-	1.742.000	-	-
	<u>-</u>	<u>1.742.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Valor em 30 de Junho de 2011				
Custo	1.009.434	260.370.952	16.800.513	(509.025)
Reavaliação	10.000	63.239.683	-	-
	<u>1.019.434</u>	<u>323.610.635</u>	<u>16.800.513</u>	<u>(509.025)</u>

O saldo dos movimentos no 1º semestre do ano relativo a aquisição e obras em construções acabadas corresponde, essencialmente:

- (i) a 1 Fração no Ed. na Av. 5 de Outubro (7º Andar) por €735 milhares;
- (ii) às despesas incorridas pelo Fundo, a título de obras incrementais, realizadas essencialmente nos imóveis sítos na Av. Infante D. Henrique (€98 milhares), na Granja do Alpriate (€613 milhares) e Rua da Paz na Trofa (€1.181 milhares).

O valor de alienações de construções acabadas corresponde à permuta da fração no Ed. na Av. 5 de Outubro (7º Andar) pelas seguintes frações:

- (i) Fração AE e 1 estacionamento na Av. Mouzinho da Silveira por €195 milhares;
- (ii) Apartamento 712 no Ed. América por €325 milhares;
- (iii) 2 Frações (R e S) no Ed. Biarritz por €215 milhares,

tendo gerado uma mais-valia de cerca de €278 milhares.

O movimento ocorrido no 1º semestre de 2011 a título de adiantamentos por conta de compras resulta essencialmente da entrega de um montante de €4.000 milhares no âmbito do Contrato de Promessa de Compra e Venda do Empreendimento a denominar-se “Gaiart’s Plaza Centrum”.

O valor de adiantamentos por conta de vendas, conforme referido na Nota 13, refere-se:

- (i) ao montante de €242.400 já recebido pelo Fundo no momento da assinatura de um Contrato Promessa de Compra e Venda relativo ao imóvel sito na Avenida da Índia, cujo valor da transação ascende a €4.848 milhares; e,
- (ii) ao montante de €266.625 recebido pelo Fundo, a título de sinal, no âmbito do Contrato Promessa de Compra e Venda referente ao imóvel de Tortosendo – Covilhã, cujo valor de transação ascende a €2.167 milhares.

b) Contas de terceiros do ativo

A rubrica Devedores por rendas vencidas inclui os montantes em dívida por parte dos arrendatários dos imóveis do Fundo. Para fazer face a possíveis situações de incobrábilidade, encontra-se registada na rubrica Ajustamentos de dívidas a receber, no passivo, o montante de cerca de €1.231 milhares (30 de junho de 2010: €843 milhares), a qual cobre na íntegra o montante de dívidas consideradas como sendo de cobrança duvidosa (ver nota 8).

A rubrica Outras contas de devedores decompõe-se como segue:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	-	472
Outros valores a receber	99.707	106.832
	<u>99.707</u>	<u>107.304</u>

c) Depósitos a prazo

O escalonamento dos depósitos a prazo de acordo com o prazo original apresenta-se como segue:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Depósitos a prazo		
° até 1 mês	-	-
° até 3 meses	200,000	200,000
	<u>200,000</u>	<u>200,000</u>

Os depósitos a prazo são remunerados a taxas anuais variáveis que se encontram dentro dos valores praticados no mercado, fixada em 30 de junho de 2011 em 3,00% (30 de junho de 2010: entre 0,65%).

d) Acréscimos e diferimentos do ativo

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Acréscimo de proveitos		
° Juros de depósitos a prazo	650	137
	<u>650</u>	<u>137</u>
Despesas com custo diferido		
° Seguros	71,148	72,245
	<u>71,148</u>	<u>72,245</u>

e) Capital do Fundo

O Fundo VIP é um fundo aberto, a que corresponde um número variável de unidades de participação resultante das subscrições e resgates consecutivos efetuados pelos participantes.

As variações patrimoniais entre 30 de junho de 2011 e 2010 são relativas a:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Mais e menos-valias não realizadas	76,517,652	81,451,831
Resultados realizados	8,928,313	9,268,795
	<u>85,445,965</u>	<u>90,720,626</u>

Por ser um fundo de rendimento, conforme definido no regulamento de gestão, existe uma distribuição periódica de rendimentos aos participantes, no caso trimestral, e que no 1º Semestre de 2011 ocorreu conforme segue:

<u>Data</u>	<u>Valor por UP</u>	<u>Valor do pagamento</u>	<u>Valor reinvestido</u>
15.03.2011	€0,08	2.619.178	884.350
15.06.2011	€0,08	2.626.810	859.848
		<u>5.245.988</u>	<u>1.744.198</u>

Apenas o resultado do Fundo e os resultados transitados estão a ser distribuídos aos participantes sob a forma de rendimento das unidades de participação. Os ajustamentos em imóveis, quando positivos, apenas serão passíveis de distribuição como rendimento após realizada a mais-valia na alienação do imóvel.

f) Contas de terceiros do passivo

Os resgates a pagar a participantes refletem os pedidos de reembolso efetuados e que só serão pagos durante o 3º trimestre de 2011, de acordo com o prazo de pré-aviso para reembolso das unidades de participação previsto no regulamento de gestão do Fundo.

De forma detalhada temos:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Resgates a pagar - 5 dias	50.275	17.701
Resgates a pagar - 10 dias	247.194	73.435
Resgates a pagar - 15 dias	539.911	146.949
Resgates a pagar - 30 dias	1.222.774	333.141
Resgates a pagar - 60 dias	949.795	2.909.935
Resgates a pagar - 90 dias	3.253.459	-
	<u>6.263.408</u>	<u>3.481.161</u>

As comissões e outros encargos a pagar refletem as comissões de gestão (1,1%), do depositário (0,5%) e de supervisão (0,00266%) a pagar à Sociedade Gestora, ao Depositário e à CMVM, respetivamente, relativamente ao mês de junho para a comissão de gestão e de supervisão e aos meses de abril, maio e junho no caso da comissão de depósito.

A rubrica Outras contas de credores decompõe-se como segue:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Imposto sobre o rendimento a pagar (ver Nota 14 i))	1,369,908	1,376,642
Credores por fornecimentos e serviços externos	710,204	374,876
Imposto sobre valor acrescentado (IVA)	76,373	140,312
Outros valores a pagar	832,696	335,103
	<u>2,989,181</u>	<u>2,226,933</u>

g) Acréscimos e diferimentos do passivo

O saldo apresentado na rubrica Acréscimo de custos corresponde essencialmente à especialização dos custos das taxas de conservação de esgotos relativas ao exercício de 2010 (€240.000) e 2011 (€120.000) que irão ser debitadas ao Fundo, como proprietário dos respetivos imóveis.

As receitas com proveito diferido referem-se na íntegra às rendas pagas pelos arrendatários dos imóveis a título de adiantamento e correspondem, em regra, a um mês de renda.

h) Comissões

A rubrica Comissões em 30 de junho de 2011 e 2010 decompõe-se como segue:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Comissão de Gestão	1.715.243	1.707.115
Comissão de Depósito	779.656	775.962
Comissão de Supervisão	49.792	49.547
Comissão de Intermediação	63.452	71.861
Comissão bancária por abertura de crédito	70.200	70.200
	<u>2.678.343</u>	<u>2.674.685</u>

i) Imposto sobre o rendimento

	Impostos sobre os rendimentos					
	<u>30.06.2011</u>			<u>30.06.2010</u>		
	<u>Não prediais</u>	<u>Prediais</u>	<u>Total</u>	<u>Não prediais</u>	<u>Prediais</u>	<u>Total</u>
Imposto do exercício	571	1.604.292	1.604.863	691	1.850.561	1.851.253
Retenção na fonte	(571)	-	(571)	(691)	-	(691)
Imposto restituído	1.441	-	1.441	1.015	-	1.015
Imposto restituído a entidades isentas	-	(235.825)	(235.825)	-	(474.935)	(474.935)
Imposto a pagar	<u>1.441</u>	<u>1.368.467</u>	<u>1.369.908</u>	<u>1.015</u>	<u>1.375.626</u>	<u>1.376.642</u>

j) Fornecimentos e serviços externos

O saldo apresentado na rubrica Fornecimentos e serviços externos decompõe-se como segue:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Vigilância e Segurança	590.041	539.630
Conservação A)	576.487	390.414
Electricidade B)	299.934	140.908
Higiene e Limpeza	234.924	217.835
Esgotos	120.000	164.714
Condomínio	64.820	102.867
Seguros	55.326	60.670
Contencioso e notariado	9.051	9.064
Outros fornecimentos e serviços externos	102.360	105.088
	<u>2.052.943</u>	<u>1.731.190</u>

A) Os acréscimos de custos de conservação comparativamente a junho de 2010, referem-se aos seguintes imóveis: Sesmarias 35 milhares, AlfaVip 25 milhares, e Montijo 89 milhares.

B) Os acréscimos de consumos de eletricidade comparativamente a junho de 2010, referem-se aos seguintes imóveis: Edifício Cristal 70 milhares.

l) Juros e custos equiparados

O saldo apresentado a 30 de junho de 2011 e 2010 refere-se a juros de empréstimos bancários.

A variação do saldo desta rubrica, ocorrida entre 30 de junho de 2011 e 2010, deve-se essencialmente a uma maior utilização da linha de crédito concedida pelo Barclays Bank.

m) Juros e proveitos equiparados

Referem-se a juros de:

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Depósitos à ordem	-	1,048
Depósitos a prazo	2,654	2,414
	<u>2,654</u>	<u>3,462</u>

n) Perdas e ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários

	<u>30.06.2011</u>	<u>30.06.2010</u>
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários		
Perdas na alienação de activos imobiliários (ver Nota 14. b))	110	-
Perdas em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	250.000	706.325
	<u>250.110</u>	<u>706.325</u>
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		
Ganhos na alienação de activos imobiliários (ver Nota 14. b))	278.518	147.294
Ganhos em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	1.992.000	2.350.000
	<u>2.270.518</u>	<u>2.497.294</u>

o) Rendimento de ativos imobiliários

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde, na íntegra, às rendas e penalidades contratuais recebidas pelo Fundo provenientes do arrendamento dos seus imóveis.

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Semestral

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários e do nº 4 do artigo 31º do Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do semestre findo em 30 de Junho de 2011 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo de Valores e Investimentos Prediais – VIP (Fundo), gerido pela SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (SILVIP), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de €344.343.511 e um total de capital do Fundo de €310.443.112, incluindo um resultado líquido de €5.469.046), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do semestre findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da SILVIP: (i) a preparação do Relatório de Gestão e de Demonstrações Financeiras do exercício que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) a informação financeira histórica preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.

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

Âmbito

4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as Demonstrações Financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das Demonstrações Financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da SILVIP, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.com/pt
Matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda, pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente. Inscrição na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 9077

adequada valorização dos valores do Fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (ix) se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

5 O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos anteriormente referidos.

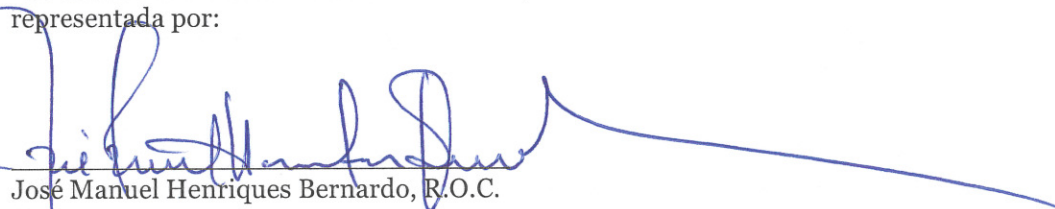
6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7 Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Valores e Investimentos Prediais - VIP, gerido pela SILVIP - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 30 de Junho de 2011, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no semestre findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constantes é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 31 de Agosto de 2011

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda
representada por:



Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'José Manuel Henriques Bernardo'.

José Manuel Henriques Bernardo, R.O.C.