



FUNDO VIP
Fundo de Valores
e Investimentos Prediais

Relatório e Contas

Exercício findo em
31 de Dezembro de 2009

Fundo VIP

Exercício findo em 31 de Dezembro de 2009

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 anual

FUNDO DE VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS
FUNDO VIP

RELATÓRIO DE GESTÃO
EXERCÍCIO DE 2009

1 - INTRODUÇÃO

Em cumprimento das disposições legais e regulamentares aplicáveis, apresenta-se o Relatório de Gestão relativo à actividade do FUNDO DE VALORES E INVESTIMENTOS PREDIAIS (FUNDO VIP) no ano de 2009.

Nos pontos seguintes, bem como no Anexo às Demonstrações Financeiras, descreve-se em pormenor a actividade do FUNDO VIP no período anual a que a mesma se reporta, com o objectivo de permitir aos seus Participantes, à Entidade Supervisora, ao Auditor e a todos quantos por ela se interessam, formar um juízo fundamentado sobre o FUNDO, seus resultados e perspectivas de curto prazo.

2 - ANÁLISE CONJUNTURAL

2.1 - Da economia e do imobiliário

Considerando os resultados obtidos pelas intervenções maciças dos Governos e Bancos Centrais a nível mundial como medidas de apoio à recuperação das economias tão abaladas e fragilizadas pela crise, pode afirmar-se que foram alcançados os objectivos ao longo do ano de 2009.

Na realidade, observou-se, embora de forma assimétrica, um moderado ressurgimento das economias em geral, baseado, nesta primeira fase da recuperação, no restabelecimento da confiança nas e entre Instituições Financeiras por parte dos investidores, dos empresários e do público em geral, cujo índice, emanado da Comissão Europeia, sobe na Europa pelo décimo mês consecutivo.

Os mercados financeiros e interbancários voltaram a funcionar regularmente, embora adoptando procedimentos bem mais prudentes e selectivos, nomeadamente na concessão do crédito.

O comportamento positivo das Bolsas de Valores, um pouco por todo o Mundo, foi um sólido indicador de que a confiança estava de regresso aos mercados. Na Europa, por exemplo, o respectivo índice subiu 23,6%, nos Estados Unidos da América 20,8% e nos chamados mercados emergentes (Ásia e América Latina) essa subida situou-se entre 57,6% e 75,3%.

Em Portugal, também se verificou uma recuperação bolsista não muito longe da média europeia, mas de forma intermitente e pouco consistente.

Subsistem, contudo, problemas de índole social que, de momento e seguramente nos tempos mais próximos, afectarão de forma preocupante o mercado de trabalho. O desemprego atingiu níveis nunca vistos nas últimas décadas, devido à falência ou simples extinção de grande número de empresas. Será uma tarefa prioritária dos Governos adoptarem medidas para restabelecer o desejado equilíbrio entre a oferta e a procura de mão-de-obra, quer através de incentivos fiscais e financeiros a conceder aos empregadores, quer pelo investimento em grandes projectos de interesse público, aspecto este cuja adopção envolve acesa polémica e opiniões contraditórias.

Ao contrário do verificado no apogeu da crise mundial, será agora preocupação dominante e mais imediata a redução dos déficits e do desemprego e a recuperação do PIB.

Portugal, que não foi dos países mais afectados pela crise, vive, de momento, problemas de difícil e prolongada solução. São eles o da redução do deficit de 9,3% e o da taxa de desemprego de 10,4%.

O crescimento da nossa economia em 2010 não deverá ultrapassar os 0,5% a 0,7%, enquanto a previsão do FMI para a média mundial ronda os 4%, sendo de 1% para a zona euro.

Mais uma vez, Portugal diverge e afasta-se dos índices dos outros países.

A confirmar-se aquela previsão do FMI, não será 2010 um ano em que se possam depositar grandes esperanças no sentido da retoma pretendida. Será possivelmente e apenas o estancar de uma crise económico/financeira, ainda não na sua vertente social, pelo que a instabilidade social e política, que já faz sentir os seus efeitos, poderá até vir a agravar a situação difícil que o País atravessa.

Com uma dívida pública preocupante que, em 2010, representará 3,2% do PIB, como consta do Orçamento Geral do Estado, com um despesismo excessivo e com graves deficiências estruturais e de competitividade empresarial, o reequilíbrio económico será uma meta longínqua e que, decerto, obrigará à adopção de medidas impopulares e de complexa discussão político/social.

O facto de a Espanha se encontrar mergulhada numa grave crise que tende a perdurar, é igualmente um aspecto negativo, prejudicando as exportações, o comércio, a indústria e o turismo, principais fontes de receita do nosso País.

O Banco de Portugal, corroborando os ténues indícios de recuperação, nas mais recentes previsões para a economia nacional, em 2010, reviu em alta os dados anunciados em meados de 2009, nomeadamente no que se refere ao PIB que, em vez de cair 0,6%, deverá aumentar 0,7%.

No entanto, o investimento em geral deverá manter-se numa trajectória descendente, apesar da continuada baixa das taxas de juro. A taxa de inflação deverá ficar abaixo de 1% em 2010.

Em tal contexto, o consumo interno também não crescerá, bem como a procura no sector imobiliário, que se deverá manter a níveis inferiores aos da oferta, aspecto que deverá merecer a melhor atenção de promotores e construtores com o objectivo de não virem a agravar o desequilíbrio já existente no mercado.

De salientar que os últimos meses de 2009 se caracterizaram positivamente pela diminuição das denúncias de contratos de arrendamento e das renegociações em baixa dos valores das rendas, nas quais os Senhorios são sempre a parte mais fraca.

O investimento no mercado imobiliário europeu, no último trimestre de 2009, teve um crescimento de cerca de 42% face ao trimestre anterior, embora, no cômputo geral, no ano de 2009, os investimentos neste sector hajam sido claramente inferiores aos verificados em 2008.

Em Portugal, os investimentos no último trimestre foram os de maior montante do ano, superando em 18% os atingidos no período homólogo do ano anterior.

Igualmente pela positiva, merece destaque a análise publicada pelo conceituado jornal norte-americano “International Herald Tribune” que considerou Portugal como o melhor país europeu para investimentos imobiliários seguros.

2.2 - Dos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) e da Poupança

Em 31 de Dezembro de 2009 encontravam-se em actividade 251 FII, mais 21 do que no final de 2008, segundo os dados divulgados pela CMVM.

Por categorias, os 142 Fundos Fechados tinham sob sua gestão activos no valor de €4.934,9 milhões, os 15 Fundos Abertos geriam €5.107,2 milhões e o valor sob gestão dos 94 Fundos Especiais era de €1.733,7 milhões.

Em percentagem, relativamente ao volume global sob gestão dos activos dos FII, que, em 31 de Dezembro de 2009, era de €11.775,8 milhões (o que representa um acréscimo de 10,7% face ao final do ano anterior), os Fundos Abertos representam 43,4%, os Fechados 41,9% e os Especiais 14,7%.

Verifica-se assim, em face dos números anteriores, que os Fundos Abertos ultrapassaram os activos sob gestão dos Fundos Fechados, continuando os Fundos Especiais numa rota de crescimento, ao contrário do observado quanto aos Fundos Fechados.

Ao inverso do que vinha sucedendo nos últimos anos, os Fundos Abertos têm vindo a aumentar os activos sob gestão, enquanto os Fechados têm visto reduzir os respectivos montantes, presumivelmente desviados para os Fundos Especiais, cujas características são mais flexíveis, mantendo os benefícios fiscais dos demais Fundos.

As rendibilidades médias ponderadas, de acordo com a análise efectuada pela APFIPP, são, respectivamente, de 1,42% e de -8,75% para os Fundos Abertos e para os Fechados, valores estes bastante prejudicados pelas performances negativas dos Fundos de uma única gestora, cujas carteiras de imóveis sofreram uma forte desvalorização, sendo caso único entre os FII Abertos. Excluindo esses Fundos, os restantes apresentam ganhos anuais médios da ordem dos 3,6%.

De um modo geral, os FII nacionais confirmaram a sua capacidade de resistência à crise, denotando a solidez dos investimentos e a prudente e eficiente gestão dos respectivos patrimónios, em boa medida devido à reduzida exposição à componente habitacional.

Inevitavelmente que todos eles sentiram os efeitos da recessão económica que os afectou indirectamente por via das dificuldades que muitas das empresas suas arrendatárias têm vindo a atravessar, provocando o abandono das instalações arrendadas, o não-pagamento de rendas e a sua renegociação em baixa, única alternativa para a manutenção desses arrendamentos.

Complementarmente, tiveram esses FII que se defrontar com problemas de liquidez, em geral já ultrapassados, que, contudo, por um lado, os impediu de concretizar negócios interessantes e, por outro, lhes aumentou os encargos com financiamentos a que tiveram de recorrer, ainda que transitoriamente.

Como consequência dos aspectos atrás focados, os FII, na sua grande maioria, viram-se na necessidade de reajustar em baixa as respectivas rendibilidades, embora mantendo taxas superiores às das tradicionais alternativas, como é o caso, dos depósitos a prazo e certificados de aforro.

Ainda como consequência da difícil conjuntura económica, os novos investimentos efectuados, no mercado europeu em geral e também no nacional, registaram um crescimento das operações de “sale & leaseback”, constituindo-se como um recurso das empresas, proprietárias de património imobiliário, na obtenção de capital destinado a ultrapassar dificuldades de tesouraria e ao desenvolvimento da sua própria actividade.

Em suma, o facto de se ter verificado, em 2009, um aumento dos activos sob gestão nos FII nacionais atesta e confirma o retorno da confiança dos investidores e dos aforradores em geral, na convicção que tais aplicações são seguras e rentáveis.

3 - EVOLUÇÃO E SITUAÇÃO DO FUNDO VIP

Em 31 de Dezembro de 2009, o FUNDO VIP apresentava uma taxa de rendibilidade anualizada de 4,45%, que, de acordo com as “Medidas de Rendibilidade” divulgadas pela APFIPP, para o prazo de um ano, o situavam na segunda posição no respectivo ranking dos FII Abertos, logo a seguir ao Imofomento com 4,53% e o terceiro lugar entre todos os FII incluindo os FII Fechados, nos quais se destaca o Imosocial com uma rendibilidade de 4,69%.

De acordo com a publicação da APFIPP acima referida, no que respeita à rendibilidade anualizada apurada a 31 de Dezembro de 2009 considerando os últimos 2 e 5 anos, o FUNDO VIP detém o primeiro lugar entre todos os FII Abertos e o segundo se considerarmos igualmente os FII Fechados.

O Índice Imobiliário APFIPP apurado a 31 de Dezembro de 2009 com referência aos últimos 12 meses era de - 1,39%, sendo de 0,77% para os Fundos Abertos e de -9,56% para os Fechados, sendo este último negativa e fortemente influenciado pelos Fundos de uma única Sociedade Gestora.

O ano de 2009 foi um ano de viragem para o FUNDO VIP. Ao fim de 22 anos de actividade durante os quais foi seu Depositário a Caixa Económica Montepio Geral (CEMG), a partir de 1 de Novembro essas funções passaram a ser exercidas pelo Deutsche Bank (Portugal), SA (DB), após o Acordo firmado entre as Partes e respectiva aprovação pela CMVM.

Em resultado dessa substituição, que envolveu alterações das condições relativas à comissão de depósito, reajustamentos na repartição das comissões de subscrição e resgate e dos respectivos encargos, entre 25 de Setembro e 2 de Dezembro de 2009 decorreu, nos termos impostos pela legislação em vigor, um período de isenção da comissão de resgate, o qual foi aproveitado por um número significativo de Participantes para apresentarem os pedidos de reembolso da totalidade ou parte das unidades de participação (UP) por eles detidas.

Essa situação provocou um elevado surto de pedidos de resgate, afectando a liquidez do Fundo VIP que se viu compelido a recorrer a um financiamento obtido junto do Barclays Bank PLC (Barclays) no montante de €23,4 milhões, cuja verba utilizada nunca esgotou, contudo, a totalidade desse empréstimo.

Igualmente, o simples facto da substituição do Depositário, só por si, contribuiu para o aumento dos pedidos de resgate, como se comprovou pelos contactos estabelecidos junto de muitos Participantes, preocupados com a mudança para um “ banco estrangeiro”, como foi referido por alguns deles.

De ter em consideração que as subscrições, até 31 de Outubro, exclusivamente aceites aos balcões da CEMG, não atingiram quantidades suficientes para compensar os resgates, o que, naturalmente, se compreende pela crise então sentida, testemunhada por todos os agentes do mercado.

Como incentivo para novas subscrições, entre 1 de Junho e 30 de Setembro e 1 de Novembro e 31 de Dezembro de 2009, foram as mesmas isentas da respectiva comissão, tendo esta medida atingido os objectivos de reforço da liquidez do FUNDO VIP.

De acordo com as condições estabelecidas aquando da substituição do Depositário, que iniciou as suas novas funções em 1 de Novembro de 2009, a comissão de depósito foi alterada passando para 0,5% do valor do património líquido do Fundo.

A comissão de gestão não sofreu qualquer alteração.

A comissão de subscrição viu as suas condições alteradas favoravelmente para os Participantes, como consta do Regulamento de Gestão do FUNDO VIP em vigor, mantendo-se as de resgate nas condições anteriormente fixadas naquele Regulamento.

A situação após 2 de Dezembro, data em que cessou a isenção da comissão de resgate, inverteu-se passando as subscrições a superarem os resgates, sendo notável o esforço do DB para o incremento do volume de novas subscrições.

Entretanto, dando sequência ao pedido de inúmeros Participantes domiciliados na CEMG, foi acordado entre essa Instituição, o DB e a SILVIP, SA, na sua qualidade de Sociedade Gestora do FUNDO VIP, que a CEMG assumisse de novo funções de comercialização, relativamente aos Participantes nela domiciliados, das unidades de participação do FUNDO, que, assim, passará a dispor, ainda que transitoriamente, de duas Entidades Comercializadoras. Este acordo aguarda que a CMVM emita parecer, a fim de que possa, em breve, entrar em vigor.

Como medida cautelar, a Administração desta Sociedade Gestora entendeu solicitar o reforço do financiamento concedido pelo Barclays dos actuais €23,4 milhões para €50 milhões de que se aguarda decisão daquele Banco.

Além disso, também se obteve junto do DB a aceitação de princípio de um empréstimo de €10 milhões, a que o FUNDO VIP poderá recorrer em caso de necessidade.

Esta decisão da Administração visa acautelar o estrito cumprimento dos compromissos assumidos, nomeadamente no que se refere aos investimentos (i) a aquisição do Bloco A do Edifício Cristal, que prevê um pagamento (a adicionar aos adiantamentos já efectuados) de cerca de €9,2 milhões, (ii) na ampliação do Hospital da Trofa (cerca de €5 milhões) e, principalmente, (iii) no pagamento de cerca de €43 milhões do empreendimento GAIART'S PLAZA CENTRUM, cuja conclusão se prevê para o 2º Semestre de 2011.

De salientar que se espera que qualquer destas operações venha aumentar a rendibilidade do FUNDO VIP, atentas as condições estabelecidas contratualmente.

Quanto a obras de beneficiação e conservação, destaque especial para as que se encontram em curso no Edifício Castilho 5, no montante de cerca de €1,2 milhões, as quais incluem, designadamente, a substituição dos quatro elevadores, a impermeabilização da cobertura e a revisão geral e pintura da fachada e parede de tardoz.

A situação dos arrendamentos, cuja taxa de desocupação se agravou ligeiramente, melhorou substancialmente no 2º semestre de 2009, no decurso do qual os novos arrendamentos superaram de forma assinalável as saídas/desocupações de áreas antes arrendadas.

O FUNDO VIP procedeu às habituais quatro distribuições trimestrais de rendimento, com um montante unitário de 9 cêntimos de euro.

O rendimento distribuído em 2009 foi de €11.350.516, mais €296.387 do que o verificado no ano anterior, correspondente a um acréscimo de 2,61%.

Em 2009, os Participantes reinvestiram, do rendimento distribuído, um montante de €4.030.472, correspondente a 426.460 novas UP, praticamente idêntico ao do ano anterior.

Desde o início da sua actividade (Novembro de 1987), foram distribuídos rendimentos no montante de €186.384.785.

Quanto ao movimento das UP, as subscrições atingiram um total de 4.445.770, das quais 426.460 por via de reinvestimento, tendo sido resgatadas 4.946.580, correspondente a um movimento líquido negativo de 500.810 UP, claramente inferior ao verificado em 2008 que foi de 1.415.405 UP.

A UP do FUNDO VIP atingiu, no último dia do ano de 2009, o valor de €9,4865 que se compara com €9,4356 na mesma data do ano anterior, representando uma valorização de 5,09 cêntimos de euro.

O valor do património imobiliário, em 31 de Dezembro de 2009, ascendia a €313,6 milhões, superior em cerca de €9,7 milhões ao valor de €303,9 milhões verificado no final de 2008.

Relativamente ao património líquido do FUNDO VIP, em 31 de Dezembro de 2009, baixou dos anteriores €299,6 milhões para €296,5 milhões, enquanto o total do Activo atingiu os €323,9 milhões devido à utilização parcial do empréstimo bancário.

Perante a situação atrás descrita relativa aos arrendamentos, o respectivo rendimento, proveniente das rendas, sofreu uma quebra de 7,9%, situando-se, no final de 2009, em €20.417.247.

Com referência a 31 de Dezembro de 2009, o património imobiliário do FUNDO VIP é constituído, de acordo com o seu uso, da seguinte forma:

- Escritórios.....	56,81%
- Armazéns e Logística.....	21,97%
- Saúde.....	10,16%
- Comércio tradicional.....	7,15%
- Indústria.....	3,54%
- Parques de estacionamento.....	0,27%
- Habitação.....	0,10%

Quanto à sua distribuição geográfica e tendo em conta a área (em m²) de cada imóvel, temos:

- Zona da Grande Lisboa.....80,22%
- Zona do Grande Porto..... 7,83%
- Outras Zonas.....11,95%

4 - PERSPECTIVAS PARA 2010

O apogeu da crise mundial, no seu pior momento, está ultrapassado e vencido.

A recuperação das economias está em curso, lenta, com avanços e recuos e alguma assimetria regional.

Se há países e empresas ressurgindo desse período conturbado, outros há em que as sequelas ainda se encontram numa fase de difícil eliminação.

No contexto dos países da União Europeia, Grécia, Espanha e Portugal têm pela frente grandes desafios de índole social (desemprego), financeira (endividamento excessivo e deficits elevados), económica (definição de estratégias produtivas, competitividade empresarial, relançamento das exportações) e, finalmente, de índole política que permita a implementação efectiva de medidas, algumas certamente impopulares, mas indispensáveis aos objectivos de recuperação da economia e do bem-estar das populações.

No caso do FUNDO VIP, que perpassou pelo auge da crise sem grandes sobressaltos, com o apoio do novo Depositário, sem esquecer o contributo que o anterior Depositário (CEMG) deu e que poderá ainda conceder à sua sustentabilidade, a Administração deseja, mais uma vez, transmitir a todos os Participantes uma palavra de tranquilidade e confiança no futuro, alicerçada na solidez de um património valioso.

Para além disso, os investimentos já contratados irão reforçar esse património, acrescentando-lhe maior valia e mais elevada rendibilidade.

Espera-se, assim, poder contar com todos e com muitos mais que, a cada passo, reforçam o número dos Participantes do FUNDO VIP.

Lisboa, 5 de Março de 2010

JOAQUIM CARLOS SILVEIRA (Presidente)

VIRGILIO MANUEL BOAVISTA LIMA

PEDRO MANUEL LOPES SÁRAGGA LEAL

Fundo VIP

Balanço em 31 de Dezembro de 2009 e 2008

(Em euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2009				31-12-2008		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	31-12-2009	31-12-2008
		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	-	-	1.009.434	1.009.434	Unidades de Participação	2	155.906.915	158.404.944	
Construções	1, 3, 14 a)	239.105.705	58.819.000	(322.783)	297.601.922	288.148.219	Variações Patrimoniais	2, 14 e)	79.539.646	81.856.984	
Adiantamentos por compra imóveis	3, 13, 14 a)	14.994.644	-	-	14.994.644	14.698.790	Resultados Transitados	2	59.386.757	55.012.442	
		255.109.783	58.819.000	(322.783)	313.606.000	303.856.443	Resultados distribuídos	2, 14 e)	(11.350.516)	(11.054.129)	
CONTAS DE TERCEIROS							Resultados líquidos do período		13.031.693	15.428.445	
Devedores por rendas vencidas	14 b)	1.055.984	-	-	1.055.984	689.911			296.514.495	299.648.686	
Outras contas de devedores	14 b)	472.393	-	-	472.393	622.024					
		1.528.377	-	-	1.528.377	1.311.935	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
DISPONIBILIDADES							Ajustamentos de Dívidas a Receber	8, 11	590.802	199.362	
Depósitos à Ordem	3, 7	7.927.487	-	-	7.927.487	540.557	CONTAS DE TERCEIROS				
Depósitos a Prazo	3, 7, 14 c)	700.000	-	-	700.000	1.700.000	Resgates a pagar a Participantes	14 f)	7.188.257	198.889	
		8.627.487	-	-	8.627.487	2.240.557	Comissões e outros encargos a pagar	14 f)	521.763	357.589	
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Outras contas de Credores	14 f)	3.358.820	4.490.720	
Proveitos a receber	14 d)	481	-	-	481	11.043	Empréstimos não Titulados	10	13.010.000	-	
Despesas com custo diferido	14 d)	143.312	-	-	143.312	142.514	Adiantamentos por venda de imóveis	3, 13, 14 a)	509.025	576.575	
		143.793	-	-	143.793	153.557			24.587.865	5.623.773	
							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
							Acréscimo de Custos	14 g)	403.182	188.624	
							Receitas com proveito diferido	14 g)	1.809.313	1.902.047	
									2.212.495	2.090.671	
TOTAL DO ACTIVO		265.409.440	58.819.000	(322.783)	323.905.657	307.562.492	TOTAL DO PASSIVO		323.905.657	307.562.492	

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Fundo VIP

Demonstração dos Resultados dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008

(Em euros)

CUSTOS E PERDAS		Notas	2009	2008	PROVEITOS E GANHOS		Notas	2009	2008
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
De operações correntes			56.098	-	Outros, de operações correntes	14 l)	38.346	617.956	
COMISSÕES					GANHOS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
Em activos imobiliários	14 h)		63.329	336.769	Em activos imobiliários	14 m)	5.812.715	4.543.565	
Outras, de operações correntes	14 h)		3.963.032	3.761.309	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
PERDAS EM OP. FIN. E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					De ajustamentos de dívidas a receber	11	52.989	-	
Em activos imobiliários	14 m)		745.000	239.650	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	14 n)	20.417.247	22.158.084	
IMPOSTOS E TAXAS					Total dos proveitos e ganhos correntes		26.321.297	27.319.605	
Impostos sobre o rendimento	12, 14 i)		3.340.882	3.885.904	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
Impostos indirectos			17.370	4.727	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	120.319	
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					Outros ganhos eventuais		-	91.009	
Ajustamentos de dívidas a receber	11		444.429	27.801	Total dos proveitos e ganhos eventuais		-	211.328	
FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	14 j)		4.655.028	3.846.328					
Total dos custos e perdas correntes			13.285.168	12.102.488					
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS									
Valores incobráveis			4.436	-					
Total dos custos e perdas eventuais			4.436	-					
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO			13.031.693	15.428.445					
TOTAL			26.321.297	27.530.933	TOTAL		26.321.297	27.530.933	
Resultados de Activos Imobiliários			20.766.605	22.278.902	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		16.372.575	19.314.349	
Resultados Correntes			16.377.011	19.103.021	Resultados Líquidos do Exercício		13.031.693	15.428.445	
Resultados Eventuais			(4.436)	211.328					

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

Fundo VIP

Demonstração dos fluxos monetários dos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008

(Em euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2009		2008	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS					
Subscrição de unidades de participação			42.134.353		8.921.435
PAGAMENTOS					
Resgate de unidades de participação		(39.960.353)		(22.226.345)	
Rendimentos pagos aos participantes		(11.350.517)		(11.054.129)	
Restituição de IRC aos participantes		(840.491)	(52.151.361)	(737.942)	(34.018.416)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo			(10.017.008)		(25.096.981)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS					
Alienação de imóveis		202.650		2.410.600	
Rendimentos de imóveis		19.954.004		21.511.483	
Adiantamento por venda de imóveis		-	20.156.654	67.550	23.989.633
PAGAMENTOS					
Aquisição de imóveis		(2.600.000)		(2.200.000)	
Grandes reparações em imóveis		(2.729.632)		(3.408.312)	
Comissões em imóveis		(63.329)		(336.769)	
Despesas correntes com imóveis		(4.508.667)		(3.748.303)	
Adiantamentos por compras de imóveis		(273.096)		(8.113.790)	
Impostos e taxas		(3.024.370)	(13.199.094)	(2.980.607)	(20.787.781)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários			6.957.560		3.201.852
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS					
Juros de depósitos bancários		39.126		611.486	
Empréstimos obtidos		13.010.000		-	
Outros juros de compensação		-		211.328	
Outros recebimentos correntes		962.306	14.011.432	1.660.095	2.482.910
PAGAMENTOS					
Comissão de gestão		(3.304.810)		(3.366.766)	
Comissão de depósito		(327.947)		(307.530)	
Comissão de supervisão		(95.900)		(97.685)	
Outras comissões		(70.200)		-	
Juros de empréstimos obtidos		(41.199)		-	
Impostos e taxas		(18.586)		(35.894)	
Outros pagamentos correntes		(706.411)	(4.565.053)	(657.439)	(4.465.314)
Fluxo das operações de gestão corrente			9.446.379		(1.982.404)
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			6.386.931		(23.877.533)
Disponibilidades no início do período (B)			2.240.556		26.118.089
Disponibilidades no fim do período (C) = (B) + (A)	Nota Introd. (i)		8.627.487		2.240.556

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

FUNDO VIP

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO 2009 (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 actividade, 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 assumido pela Caixa Económica Montepio Geral. A partir dessa data, o Deutsche Bank (Portugal) assumiu essa função e, nessa qualidade, tem a custódia de todos os seus activos mobiliários, sendo todas as aplicações do Fundo realizadas com este banco.

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 actividade emitidos pela CMVM.

Os valores relativos a 31 de Dezembro de 2009 são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores apresentados com referência a 31 de Dezembro de 2008.

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 efectuadas 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 activos imobiliários e Perdas em operações financeiras e activos imobiliários, respectivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Activo.

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 excepção 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 activo 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, respectivamente.

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 respectivo 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 respectivas 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 respectivo contrato de arrendamento, por forma a reflectir o valor que é efectivamente 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 actividade, 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 efectuar 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 colecta 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 efectivamente 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 respectivo valor bruto em Juros e proveitos equiparados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspecção 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

Imóveis		Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valia potencial
Lisboa	Av. 5 de Outubro 146	5.608.279	6.300.000	691.721
Lisboa	Rua Mouzinho Silveira 27	1.266.407	1.475.000	208.593
Lisboa	Rua Castilho 5	31.503.564	34.647.000	3.143.436
Lisboa	Av. Infante D. Henrique Lote 309	3.082.867	3.412.500	329.633
Lisboa	Av. 24 de Julho 6-6A e Rua D. Luis I	4.016.417	4.301.000	284.583
Lisboa	Rua Filipe Folque 40 e Rua Antonio Enes 14	3.216.751	3.430.000	213.249
Lisboa	Rua S. P. Gomes 5 e 7 (Escritórios)	21.283.260	21.307.500	24.240
Lisboa	Rua S. P. Gomes 5 e 7 (Habitação)	300.580	309.000	8.420
Lisboa	Rua S. P. Gomes 5 e 7 (Estacionamentos)	496.579	571.000	74.421
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	3.018.556	3.181.000	162.444
Oeiras	Rua Gen. Ferreira Martins 10	241.176	251.000	9.824
Sintra	Sesmarias	10.379.132	10.441.500	62.368
Sintra	Alameda Cidade Bona 3-3C	733.577	745.500	11.923
Amadora	Estrada do Casal do Canas	16.212.807	16.584.000	371.193
Lisboa	Av. Cons. Fernando de Sousa 25	759.543	785.500	25.957
Oeiras	Av. José Gomes Ferreira	22.218.744	22.255.000	36.256
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	4.491.506	4.690.500	198.994
Oeiras	Largo da Lagoa 8	1.187.237	1.191.000	3.763
Cascais	Av. N. Sr ^a Rosário Lotes 19 e 20	653.050	684.000	30.950
Oeiras	Rua João Chagas 53	800.478	828.500	28.022
Benavente	Quinta da Brasileira Lote 10	1.213.474	1.370.000	156.526
Lisboa	Ruas Jau S. Passos e J. Barros	1.239.806	1.345.000	105.194
Oeiras	Rua do Proletariado 14	3.847.949	4.850.000	1.002.051
Montijo	Rua dos Tractores 647 Jardia	29.748.992	31.049.000	1.300.008
Amadora	Rua do Entrepasto Industrial 8	4.141.549	4.492.500	350.951
Lisboa	Av. Arantes e Oliveira 3	735.661	740.100	4.439
Alenquer	Quinta dos Cónegos	1.464.420	1.628.500	164.080
Lisboa	Av. Liberdade 144	3.530.313	3.622.000	91.687
Lisboa	Av. Liberdade 38	182.393	210.500	28.107
VF Xira	Quinta da Piedade Lote I/P	9.321.214	19.595.500	10.274.286 (i)
Oeiras	Av. do Forte 4	23.291.236	23.296.000	4.764
Oeiras	Rua Calvet Magalhães 245 A/B/C	12.492.278	13.208.500	716.222
Cascais	Rua Vasco da Gama 60 A	3.041.856	3.117.000	75.144
Oeiras	Rua Visconde Moreira Rey 18	12.501.319	12.955.500	454.181
Porto	Rua Júlio Dinis 595/599/609	5.344.191	5.347.000	2.809
Porto	Rua da Paz 40/66/84	75.655	90.000	14.345
Porto	Rua Rodrigues Lobo 51/53/57/61/65	37.828	45.000	7.172
Matosinhos	Rua Armando Vaz 225	16.398.257	17.193.000	794.743 (i)
Vila do C.	Av. 1º Maio 401 a 409 e Travessa da Rua Dez 2 a 8	3.173.899	3.475.000	301.101 (i)
Ribeira G.	Estrada regional Terceira - Primeira Giestas	2.297.808	2.349.000	51.192 (i)
Caldas R.	Av. Luis Paiva e Sousa	1.009.434	1.033.500	24.066 (i)
Covilhã	1 Ed. na Estrada Nacional 18	2.175.135	2.203.500	28.365
Beja	Estrada do acesso ao Bairro da Esperança	2.502.078	2.553.500	51.422 (i)
Marinha G.	Rua da Nazaré	1.029.145	1.062.500	33.355 (i)
Benavente	Estrada Nacional 10	2.597.437	2.639.500	42.063 (i)
Trofa	Rua da Paz - Lugar de Real ou Cavadas	13.842.845	18.391.000	4.548.155 (i)
Porto	Rua da Boavista 957/961	424.396	433.800	9.404
Total		298.611.356	325.263.900	26.652.544

(i) A valia potencial apurada resulta do facto de o Fundo não ajustar o valor contabilístico dos imóveis ao valor médio das respectivas 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 31 de Dezembro de 2009 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	158.404.944	22.175.407	(24.673.436)	-	-	155.906.915
Diferença em Subs. / Resg	81.856.984	23.751.794	(26.069.132)	-	-	79.539.646
Res. Distribuídos	-	-	-	(11.350.516)	-	(11.350.516)
Res. Acumulados	59.386.757	-	-	-	-	59.386.757
Res. Período	-	-	-	-	13.031.693	13.031.693
Total	299.648.685	45.927.201	(50.742.568)	(11.350.516)	13.031.693	296.514.495
Nº Unidades Participação	31.757.340	4.445.770	(4.946.580)			31.256.530
Valor Unidade Participação	9,4356					9,4865

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS 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.										
1.1 - Terrenos										
1.1.1 - Urbanizados										
- Arrendados										
Terreno na Av. Luis Paiva e Sousa - Santo Onofre	7.000	Out-06	1.009.434	Out-08	1.040.000	Out-08	1.027.000	1.009.434	Portugal	C. Rainha
1.4 - Construções Acabadas										
1.4.1 - Arrendadas										
- Comércio										
1 Fracção em Ed. na Av. Cons. Fernando de Sousa 25 Lisboa	740	Jun-93	759.543	Nov-09	785.000	Nov-09	786.000	759.543	Portugal	Lisboa
1 Ed. na Av. 1º Maio 401 a 409 e Travessa da R. Dez 2 a 8 / Fajozes	3.868	Jul-06	3.003.899	Abr-08	3.600.000	Abr-08	3.350.000	3.173.899	Portugal	Vila Conde
1 Ed. na Est. Reg. Terceira-Primeira Giestas - P. Pedra	3.156	Out-06	2.237.808	Out-08	2.350.000	Out-08	2.348.000	2.297.808	Portugal	R. Grande
1 Ed. na Est. Nac. 18 - Lugar de Mata dos Mouros - Tortosendo	3.493	Out-06	2.165.135	Out-08	2.200.000	Out-08	2.207.000	2.175.135	Portugal	Covilhã
1 Ed. na Est. acesso ao B. da Esperança e Est. do B. da Esperança	3.657	Out-06	2.487.078	Nov-08	2.600.000	Nov-08	2.507.000	2.502.078	Portugal	Beja
1 Ed. na Rua da Nazaré - Lugar da Amieirinha / Marinha Grande	11.400	Out-06	1.009.145	Out-08	1.050.000	Out-08	1.075.000	1.029.145	Portugal	M. Grande
1 Ed. na Estrada Nacional 10 - freguesia de Samora Correia / Porto Alto	5.317	Out-06	2.572.437	Out-08	2.600.000	Out-08	2.679.000	2.597.437	Portugal	Benavente
- Serviços										
8 Fracções em Edifício na Av. 5 de Outubro, nº 146, Lisboa	4.664	Jan-88	2.801.278	Nov-09	6.550.000	Nov-09	6.050.000	5.608.279	Portugal	Lisboa
1 Edifício na Rua Castilho, nº 5, Lisboa (1)	23.830	Abr-88	11.199.412	Ago-09	34.700.000	Ago-09	34.594.000	31.503.564	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	Ago-09	4.250.000	Ago-09	4.352.000	4.016.417	Portugal	Lisboa
1 Edifício na R. Filipe Folque, nº 40 e Rua António Enes, nº 14, Lisboa	3.226	Jul-89	2.022.309	Abr-08	3.400.000	Abr-08	3.460.000	3.216.751	Portugal	Lisboa
1 Centro de Escritórios na Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 5 e 7, Lisboa (1)	16.257	Fev-90	6.009.763	Abr-08	21.300.000	Abr-08	21.315.000	21.283.260	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	2.500.000	Nov-09	2.489.000	2.494.500	Portugal	Oeiras
2 Edifícios na Av. José Gomes Ferreira, em Miraflores (1)	17.000	Dez-95	3.644.059	Nov-09	22.400.000	Nov-09	22.110.000	22.218.744	Portugal	Oeiras
1 Edifício na Rua dos Lusíadas, nº 131, em Lisboa	527	Set-93	455.390	Nov-09	525.000	Nov-09	520.000	491.217	Portugal	Lisboa
7 Fracções em Edifício na Av. Nº Sr.ª do Rosário, Lotes 19 e 20, Cascais (1)	532	Jul-94	558.040	Nov-09	685.000	Nov-09	683.000	653.050	Portugal	Cascais
2 Fracções em Edifício na Rua João Chagas, nº 53, Algés (1)	797	Out-95	769.199	Nov-09	820.000	Nov-09	837.000	800.478	Portugal	Oeiras
4 Fracções em Ed. nas Ruas Jau S. Passos e J. Barros Lisboa	1.182	Dez-96	919.220	Abr-08	1.300.000	Abr-08	1.390.000	1.239.806	Portugal	Lisboa
6 Fracções e 5 Estac. na Av. da Liberdade, nº 144, Lisboa	1.931	Mai-01	3.459.978	Nov-08	3.600.000	Nov-08	3.644.000	3.530.313	Portugal	Lisboa
13 Fracções (Bloco B) em Ed. Na Rua Calvet Magalhães 245 A/B/C P. Arcos (1)	4840	Mai-06	12.492.278	Abr-08	13.300.000	Abr-08	13.117.000	12.492.278	Portugal	Oeiras
1 Edifício na Rua Armando Vaz 225 – Perafita / Matosinhos (1)	12.838	Jun-06	13.488.257	Abr-09	17.296.000	Abr-09	17.090.000	16.398.257	Portugal	Matosinhos
1 Ed. na Rua da Paz - Lugar de Real ou Cavadas – S. Martinho Bougado	12.917	Jan-07	13.362.845	Ago-09	18.500.000	Ago-09	18.282.000	13.842.845	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	1.140	Fev-88	717.549	Abr-08	1.475.000	Abr-08	1.475.000	1.266.407	Portugal	Lisboa
1 Edifício na Av. Infante D. Henrique, Lote 309, Lisboa (1)	5.632	Set-88	1.238.762	Nov-08	3.500.000	Nov-08	3.325.000	3.082.867	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	7.023	Dez-91	1.856.418	Ago-09	3.100.000	Ago-09	3.262.000	3.018.556	Portugal	Loures
1 Edifício nas Sesmarias - Cabra Figa, em Rio de Mouro (1)	16.779	Out-92	6.322.433	Nov-08	10.500.000	Nov-08	10.383.000	10.379.132	Portugal	Sintra
2 Fracções em Edifício na Alameda Cidade Bona, nº 3/3C, Aqualva - Cacém (1)	1.258	Mar-93	733.577	Nov-08	775.000	Nov-08	716.000	733.577	Portugal	Sintra
1 Edifício na Estrada do Casal do Canas, em Alfragide	14.893	Mai-93	12.909.910	Nov-08	16.600.000	Nov-08	16.568.000	16.212.807	Portugal	Amadora
1 Edifício na Granja do Alpriate, em Vila Franca de Xira	8.550	Dez-93	3.034.912	Abr-08	4.700.000	Abr-08	4.681.000	4.491.506	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	1.213.474	Portugal	Benavente
2 Fracções em Ed. na Rua do Proletariado, nº 14, Portela Ajuda - Carnaxide (1)	5.486	Dez-05	2.798.449	Nov-09	4.800.000	Nov-09	4.900.000	3.847.949	Portugal	Oeiras
4 Edifícios na Rua dos Tractores, nº 647, na Jardía – Montijo (1)	53.679	Mar-99	3.796.433	Nov-09	31.500.000	Nov-09	30.598.000	29.748.992	Portugal	Montijo
1 Edifício na Rua Entreposto Industrial, nº 8, em Alfragide – Amadora (1)	9.400	Jul-00	3.641.549	Nov-08	4.500.000	Nov-08	4.485.000	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	1.464.420	Portugal	Alenquer
1 Edifício na Quinta da Piedade, Lote I/P na Póvoa de Stª Iria	25.740	Mar-03	7.562.297	Nov-08	19.500.000	Nov-08	19.691.000	9.321.214	Portugal	V. F. Xira
1 Edifício na Av. do Forte, nº 4, em Linda-a-Velha (1)	18.787	Ago-04	22.114.004	Nov-08	23.450.000	Nov-08	23.142.000	23.291.236	Portugal	Oeiras
1 Fracção e 3 Estac. em Ed. na R. Vasco da Gama, nº 60-A, na Parede	2374	Dez-03	3.024.264	Nov-09	3.100.000	Nov-09	3.134.000	3.041.856	Portugal	Cascais
- Total Arrendadas								<u>275.069.422</u>		
1.4.2 - Não arrendadas										
- Habitação										
1 Habitação na Rua S. P. Gomes 5 e 7 Lisboa	242	Fev-90	235.580	Nov-09	310.000	Nov-09	308.000	300.580	Portugal	Lisboa
- Comércio										
1 Fracção em Ed. na Rua da Boavista 957/961 Massarelos	349	Jun-07	424.396	Mai-09	432.000	Mai-09	435.600	424.396	Portugal	Porto
- Serviços										
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-08	1.200.000	Nov-08	1.182.000	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-08	750.000	Nov-08	730.200	735.661	Portugal	Lisboa
7 Fracções e 11 Estac. em Ed. na Rua Júlio Dinis 595/599/609, Massarelos	2.650	Set-06	5.333.712	Abr-08	5.365.000	Abr-08	5.329.000	5.344.191	Portugal	Porto
- Outros										
39 Estacionamentos na Rua Soeiro Pereira Gomes, nº 5 e 7, Lisboa	1.170	Fev-90	174.579	Nov-09	570.000	Nov-09	572.000	496.579	Portugal	Lisboa
1 Edifício na Rua Almirante Gago Coutinho, nº 98, Póvoa de Stª Adrião	2.880	Dez-93	1.896.870	Nov-09	2.100.000	Nov-09	2.020.000	2.014.919	Portugal	Lisboa
12 Est. em Ed. na Av. da Liberdade, nº 38, Lisboa	300	Mai-01	182.393	Nov-09	205.000	Nov-09	216.000	182.393	Portugal	Oeiras
1 Fracção em Edifício na Rua Visconde Moreira Rey, nº 18, em Queijas	8.203	Jul-04	12.097.022	Abr-08	12.850.000	Abr-08	13.061.000	12.501.319	Portugal	Porto
6 Estac. na Rua da Paz 40/66/84, Cedofeita-Porto	90	Set-06	75.656	Abr-08	90.000	Abr-08	90.000	75.655	Portugal	Porto
3 Estac. na Rua Rodrigues Lobo 51/53/57/61/65, Massarelos-Porto	47	Set-06	37.828	Abr-08	45.000	Abr-08	45.000	37.828		
- Total Não Arrendadas								<u>23.541.934</u>		
- Total								(A) <u>298.611.356</u>		

(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 27,74% (85.424 m² num total de 307.918 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		7.927.487		7.927.487
7.2. A prazo				
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo		700.000	481	700.481
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos Obtidos		(13.010.000)	(14.899)	(13.024.899)
Total liquidez				(B) <u><u>(4.396.931)</u></u>
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				
9.1.1. Adiantamentos por conta de imóveis		14.994.644		14.994.644
9.1.2. Outros		1.565.307		1.565.307
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recebimentos por conta de imóveis		(509.025)		(509.025)
9.2.2. Outros		(13.750.856)		(13.750.856)
Total outros valores a regularizar				(C) <u><u>2.300.070</u></u>
Valor Líquido Global do Fundo (A) + (B) + (C)				<u><u>296.514.495</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	540.557			7.927.487
Depósitos a prazo	1.700.000	12.500.000	13.500.000	700.000
Total	<u><u>2.240.557</u></u>	<u><u>12.500.000</u></u>	<u><u>13.500.000</u></u>	<u><u>8.627.487</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>
ACCEDO	10.221	-	10.221
AIR LUXOR	58	-	58
AUTOCENTER	1.071	-	1.071
CASTILHO HOLDINGS	34.538	-	34.538
E.E.E.	92.360	-	92.360
ENERLED CO	2.943	-	2.943
JERRICH	64.446	-	64.446
MSS	178.473	-	178.473
TIPOGRAFIA JERÓNIMUS	191.995	-	191.995
VIGIARIS	14.697	-	14.697
Total	590.802	-	590.802

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 respectivos 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	20.804.950
2 Edifícios na Av. José Gomes Ferreira Miraflores	Barclays	Hipoteca	22.218.744
2 Fracções em Ed. R. Proletariado 14 Portela Ajuda	Barclays	Hipoteca	3.717.949
Total			46.741.643

A 31 de Dezembro de 2009, o saldo utilizado do crédito em conta corrente ascendia a €13.010 milhares.

NOTA 11 – PROVISÕES ACUMULADAS E MOVIMENTOS OCORRIDOS NO EXERCÍCIO

<u>Contas</u>	<u>Saldo inicial</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reduções</u>	<u>Saldo final</u>
Ajustamentos de dívidas a receber	199.362	444.429	52.989	590.802
Total	199.362	444.429	52.989	590.802

NOTA 12 – IMPOSTOS

Natureza dos rendimentos	Impostos retidos	Rendimentos
Rendimentos de capitais	7.669	38.346
Rendimentos prediais	-	20.417.247
Total	7.669	20.455.593

NOTA 13 – DISCRIMINAÇÃO DAS RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

Contratos Promessa de compra e venda

O valor registado em 31 de Dezembro de 2009 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 Aquisição/ (Venda) Imóvel
	31.12.2009	31.12.2008	
Compra de imóveis			
° Edifício Cristal (a)	6.585.000	6.585.000	15.826.848
° Gaiart's (b)	8.409.644	8.113.790	50.700.000
	14.994.644	14.698.790	
Venda de imóveis			
° Avenida da Índia (c)	(242.400)	(242.400)	(4.848.000)
° Tortosendo - Covilhã (d)	(266.625)	(266.625)	(2.166.625)
° Planasa	-	(67.550)	
	(509.025)	(576.575)	

- (a)** Com base no Aditamento ao Contrato Promessa de Compra e Venda (previamente submetido à aprovação da CMVM) assinado com a Silcoge, SA, empresa do Grupo SIL a que pertence a Sociedade Gestora do Fundo, a 11 de Abril de 2006, o valor do adiantamento será imputado à aquisição do Bloco A do Edifício Cristal. Refira-se que a escritura de compra foi realizada no passado dia 3 de Março de 2010, pelo montante acima referido.
- (b)** 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%.
- (c)** 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.
- (d)** 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 acto 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 31 de Dezembro de 2009, o Fundo tem 5 contratos de arrendamento em que existe associada uma opção de compra do arrendatário. De uma forma mais detalhada, temos:

- i) Edifício na Quinta da Piedade, na Póvoa de Santa Iria - A opção pode ser exercida no período compreendido entre 31 de Março de 2009 e 30 de Abril de 2010 sendo o respectivo valor de exercício o valor pago pelo Fundo na aquisição acrescido numa base anual de uma correcção correspondente à taxa legal de actualização anual das rendas. Em 31 de Dezembro de 2009, o valor da opção é de €9.587 milhares (31 de Dezembro de 2008: €9.493 milhares) e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.
- ii) Edifício na R. Armando Vaz, em Perafita / Matosinhos - A opção pode ser exercida no decurso dos 11º, 16º e 21º anos de contrato, sendo o respectivo valor de exercício determinado em função do valor pago pelo Fundo (que corresponde ao valor de aquisição acrescido do valor das obras a realizar) acrescido numa base anual e cumulativa de 2%. Em 31 de Dezembro de 2009, o valor da opção é de €16.652 milhares (31 de Dezembro de 2008: €13.754 milhares) e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.
- iii) Edifício na Av. 1º de Maio, em Vila do Conde - A opção pode ser exercida no decurso dos 7º e 10º anos de vigência do arrendamento, sendo o respectivo valor de exercício o valor pago pelo Fundo na aquisição (incluindo os custos incorridos com a escritura de compra e venda, o registo a favor do Fundo e as avaliações obrigatórias) acrescido numa base anual e cumulativa de 2%. Em 31 de Dezembro de 2009, o valor da opção é de €3.205 milhares (31 de Dezembro de 2008: €3.145 milhares) e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.
- iv) 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 respectivo 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 31 de Dezembro de 2009, o valor da opção é de €9.775 milhares (31 de Dezembro de 2008: €9.634 milhares) e encontra-se registado em rubricas extrapatrimoniais.

- v) Casa de Saúde da Trofa – A opção pode ser exercida no decurso dos 11º, 16º e 21º anos de contrato, sendo o respectivo 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 31 de Dezembro de 2009, o valor de opção é de €13.962 milhares (31 de Dezembro de 2008: €12.774 milhares) e encontra-se registado em rubricas 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 2008				
Custo	1.009.434	234.622.002	14.698.790	(576.575)
Reavaliação	-	53.526.217	-	-
	<u>1.009.434</u>	<u>288.148.219</u>	<u>14.698.790</u>	<u>(576.575)</u>
Movimentos no exercício de 2009				
Aquisições e obras	-	4.656.188	295.854	-
Alienações	-	(172.485)	-	67.550
Reavaliação	-	4.970.000	-	-
	<u>-</u>	<u>4.970.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Valor em 31 de Dezembro de 2009				
Custo	1.009.434	239.105.705	14.994.644	(509.025)
Reavaliação	-	58.496.217	-	-
	<u>1.009.434</u>	<u>297.601.922</u>	<u>14.994.644</u>	<u>(509.025)</u>

O valor de aquisição e obras em construções acabadas corresponde às despesas incorridas pelo Fundo, a título de obras incrementais, realizadas essencialmente nos imóveis sítos nas Ruas Castilho (€324 milhares), 24 Julho (€312 milhares), Soeiro Pereira Gomes – Edifício América (€132 milhares), São João da Talha (€292 milhares), Armando Vaz (€2.600 milhares) e Hospital da Trofa (€947 milhares).

O valor de alienações de construções acabadas corresponde à venda de 4 fracções do imóvel sito na Avenida Almirante Reis, nº 113, em Lisboa, a qual gerou uma mais-valia de cerca de €98 milhares (ver Nota 14 m)). De acordo com a escritura de compra e venda, assinada a 27 de Fevereiro de 2009, o valor da venda ascendeu a €270.200.

O valor de adiantamentos por conta de compras refere-se ao montante já pago pelo Fundo no âmbito de dois Contratos de Promessa de Compra e Venda (conforme referido na Nota 13), para aquisição do Bloco A do Edifício Cristal e 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 transacção ascende a €4.848 milhares;
- 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 transacção ascende a €2.167 milhares.

b) Contas de terceiros do activo

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 incobabilidade, encontra-se registada na rubrica Ajustamentos de dívidas a receber, no passivo, o montante de cerca de €591 milhares (2008: €199 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>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	210.882	512.159
Outros valores a receber	261.511	109.865
	<u>472.393</u>	<u>622.024</u>

c) Depósitos a prazo

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

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Depósitos a prazo		
° até 1 mês	500.000	500.000
° até 3 meses	200.000	1.200.000
	<u>700.000</u>	<u>1.700.000</u>

Os depósitos a prazo são remunerados a taxas anuais variáveis que se encontram dentro dos valores praticados no mercado, fixada em 31 de Dezembro de 2009 em 0,875% (31 de Dezembro de 2008: entre 3,63% e 4,90%).

d) Acréscimos e diferimentos do activo

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Acréscimo de proveitos		
° Juros de depósitos a prazo	481	11,043
	<u>481</u>	<u>11,043</u>
Despesas com custo diferido		
° Seguros	143,312	142,514
	<u>143,312</u>	<u>142,514</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 efectuados pelos participantes.

As variações patrimoniais em 31 de Dezembro são relativas a:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Mais e menos-valias não realizadas	71.130.808	73.198.063
Resultados realizados	8.408.838	8.658.921
	<u>79.539.646</u>	<u>81.856.984</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 exercício de 2009 ocorreu conforme segue:

<u>Data</u>	<u>Valor por UP</u>	<u>Valor do pagamento</u>	<u>Valor reinvestido</u>
16.03.2009	€0,09	2.826.311	1.029.691
15.06.2009	€0,09	2.828.590	1.042.507
15.09.2009	€0,09	2.948.479	1.056.552
15.12.2009	€0,09	2.747.136	901.722
		<u>11.350.516</u>	<u>4.030.472</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 reflectem os pedidos de reembolso efectuados e que só serão pagos durante o 1º trimestre de 2010, de acordo com o prazo de pré-aviso para reembolso das unidades de participação previsto no regulamento de gestão do Fundo.

As comissões e outros encargos a pagar reflectem 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, respectivamente, relativamente ao mês de Dezembro para a comissão de gestão e de supervisão e aos meses de Novembro e Dezembro no caso da comissão de depósito (já que o Deutsche Bank iniciou as suas funções como banco depositário a 1 de Novembro de 2009).

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

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Imposto sobre o rendimento a pagar (ver Nota 14 i))	2.492.722	3.024.371
Credores por fornecimentos e serviços externos	365.089	1.073.255
Imposto sobre valor acrescentado (IVA)	106.381	-
Outros valores a pagar	394.628	393.094
	<u>3.358.820</u>	<u>4.490.720</u>

g) Acréscimos e diferimentos do passivo

O saldo apresentado na rubrica Acréscimo de custos inclui o montante de €200.000 que corresponde à especialização de taxas de conservação de esgotos relativas ao exercício de 2009 que irão ser debitadas ao Fundo, como proprietário dos respectivos imóveis, no decorrer do exercício de 2010.

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 31 de Dezembro de 2009 e 2008 decompõe-se como segue:

	31.12.2009	31.12.2008
Comissão de Gestão	3.300.370	3.358.568
Comissão de Depósito	496.645	305.294
Comissão de Supervisão	95.827	97.447
Comissão de Intermediação	63.329	336.769
Comissão bancária por abertura de crédito	70.200	-
	4.026.371	4.098.078

i) Imposto sobre o rendimento

	Impostos sobre os rendimentos					
	31.12.2009			31.12.2008		
	Não prediais	Prediais	Total	Não prediais	Prediais	Total
Imposto do exercício	7.669	3.333.213	3.340.882	123.591	3.762.313	3.885.904
Retenção na fonte	(7.669)	-	(7.669)	(123.591)	-	(123.591)
Imposto restituído a entidades isentas	-	(840.491)	(840.491)	-	(737.942)	(737.942)
Imposto a pagar	-	2.492.722	2.492.722	-	3.024.371	3.024.371

j) Fornecimentos e serviços externos

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

	31.12.2009	31.12.2008
Vigilância e Segurança	1.036.894	1.008.826
Conservação	938.571	971.086
Electricidade	458.853	458.847
Higiene e Limpeza	404.615	386.308
Encargos com Arrendamento	302.767	78
Esgotos	207.757	372.602
Condomínio	170.830	135.121
Seguros	125.658	114.391
Contencioso e notariado	77.042	5.855
Outros fornecimentos e serviços externos	932.041	(1.521.065)
	4.655.028	3.846.328

O saldo apresentado em Outros Fornecimentos e Serviços Externos inclui o montante de €750 milhares, correspondente ao total pago no âmbito do acordo celebrado com o Administrador da Insolvência da Papelaco, a fim de libertar o imóvel VIP/JAMOR, propriedade do Fundo VIP, da apreensão efectuada a favor da massa falida daquela empresa.

l) Juros e proveitos equiparados

Referem-se a juros de:

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Depósitos à ordem	9.845	7.507
Depósitos a prazo	28.501	610.449
	<u>38.346</u>	<u>617.956</u>

m) Perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

	<u>31.12.2009</u>	<u>31.12.2008</u>
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários		
Perdas em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	745.000	239.650
	<u>745.000</u>	<u>239.650</u>
Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários		
Ganhos na alienação de activos imobiliários (ver Nota 14. b))	97.715	424.796
Ganhos em activos imobiliários (ver Nota Introd. (b))	5.715.000	4.118.769
	<u>5.812.715</u>	<u>4.543.565</u>

n) Rendimento de activos 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 Anual

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31º do Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo de Valores e Investimentos Prediais - VIP, gerido pela SILVIP – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de €323.905.657 e um total de capital do fundo de €296.514.495, incluindo um resultado líquido de €13.031.693), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

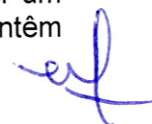
Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora: (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



Fundo de Valores e Investimentos Prediais - VIP

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 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.

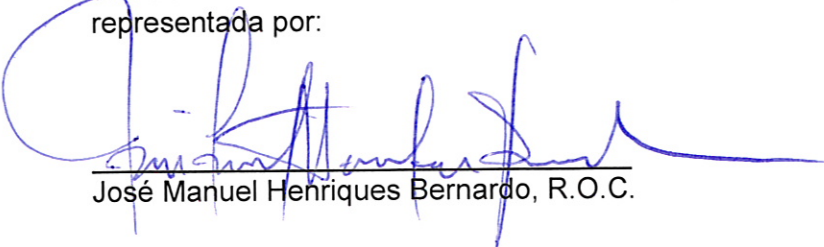
6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

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 31 de Dezembro de 2009, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício 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, 23 de Março de 2010

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


José Manuel Henriques Bernardo, R.O.C.