



**IMOPOLIS**

---

**Relatório e Contas  
2014**

## **Índice**

**I – Relatório de Gestão**

**II – Demonstrações Financeiras**

**III – Anexo às Demonstrações Financeiras**

**IV – Certificação Legal das Contas**

**V – Relatório e Parecer do Fiscal Único**

# RELATÓRIO DE GESTÃO



**IMOPOLIS**

---

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE  
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.



Senhores Acionistas,

Em cumprimento das disposições legais e dos Estatutos da Sociedade, vem o Conselho de Administração da Imópolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. submeter à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014.

## ÍNDICE

- I INTRODUÇÃO**
  - ÓRGÃOS SOCIAIS
- II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO**
  - 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL
  - 2. ZONA EURO
  - 3. PORTUGAL
- III EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO**
  - 1. ENQUADRAMENTO
  - 2. OFERTA
  - 3. PROCURA
- IV ATIVIDADE DA SOCIEDADE**
  - 1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA
  - 2. GESTÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO  
IMODESENVOLVIMENTO
- V ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA**
  - 1. ANÁLISE ECONÓMICA
  - 2. ANÁLISE FINANCEIRA
- VI PERSPETIVAS PARA 2015**
- VII POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS**
- VIII OUTRAS INFORMAÇÕES**
- IX PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**
- X CONCLUSÕES**

## ÓRGÃOS SOCIAIS

### MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL

Presidente: Pedro Miguel Guimard Leão Simões Coelho  
Secretário: Alexandra Mendes Resina da Silva Almeida

### CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente: Ricardo João Barbosa Santos Valente  
Vogais: Jean Christophe Roger Ehlinger  
Karl Wayne McCathern

### FISCAL ÚNICO

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda, representada por António Alberto Henriques Assis

### FISCAL ÚNICO SUPLENTE

Jorge Manuel Santos Costa

## II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

### 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

A economia mundial cresceu 3,3% em 2014, mantendo o ritmo de expansão observado no ano anterior. Subjacente a esta evolução esteve um comportamento desigual entre as diferentes áreas económicas, com uma recuperação da atividade nas economias desenvolvidas e um abrandamento no conjunto das economias emergentes. O PIB dos Estados Unidos da América (EUA) cresceu 2,4% em 2014, após um registo de 2,2% no ano anterior, suportado por uma política monetária expansionista, pela atenuação da natureza restritiva da política orçamental e pela queda significativa do preço do petróleo.

Nas economias desenvolvidas verificou-se um quadro de baixa inflação, para o qual contribuiu a queda significativa do preço do petróleo (-49,7% no Brent, para USD 55,8/barril, e -45,9% no WTI, para 53,3/barril). Este comportamento resultou de uma moderação da procura mas, sobretudo, de uma expansão da oferta, associada ao aumento da produção e à decisão da OPEP de não reduzir o seu *output* em resposta à queda dos preços.

No seu conjunto, os mercados emergentes foram penalizados pela política monetária adoptada pelos EUA, pelos receios em torno do abrandamento da atividade na China e por um aumento dos riscos geopolíticos, em particular associados às tensões entre a Ucrânia e a Rússia. O crescimento da economia chinesa recuou de 7,7% para 7,4%, sobretudo em função do arrefecimento do setor imobiliário e da atividade industrial. A tendência da desaceleração foi, contudo, mitigada a partir do segundo trimestre por um conjunto de estímulos seletivos de política económica.

No Brasil, a persistência de pressões inflacionistas e a tendência de depreciação do real (-10,8% face ao dólar) levaram o Banco Central a elevar a taxa de juro de 10% para 11,75%. O PIB registou um crescimento apenas marginal, de 0,1%, após um registo de 2,5% em 2013.

Em Angola, a atividade económica terá desacelerado de 6,8% para 3,9% em 2014. As restrições de liquidez e a redução da procura associadas à quebra das receitas de petróleo produziram um impacto negativo nas exportações portuguesas para esta economia.

A perspetiva da economia mundial melhorou, segundo a OCDE, nos primeiros meses de 2015, como resultado dos preços de petróleo mais baixos e apoio oferecido por medidas adicionais de estímulos de bancos centrais. A entidade afirma que a dependência excessiva da política monetária, em relação ao crescimento, representa um perigo para a estabilidade no sistema financeiro, incluindo a elevada tomada de risco e crédito, além de taxas de câmbio que não refletem as circunstâncias económicas fundamentais. Assim, para a recuperação ser sustentável, os governos devem fazer pressão em direção a reformas e a um novo programa de investimentos em infraestrutura.

## 2. ZONA EURO

De acordo com o "European Forecast Winter 2014" publicado pela Comissão Europeia, o PIB para a União Europeia (EU) em 2014 foi pouco dinâmico, com um crescimento de 1,3%, enquanto o PIB da Zona Euro cresceu apenas 0,8%.

Apesar de sinais de estabilização no segundo semestre de 2014, o crédito ao setor privado não financeiro manteve-se em queda, sobretudo no segmento das empresas, com diferentes setores da economia a prosseguirem um processo de desalanvacagem. A evolução do crédito foi ainda restringida pela incerteza em torno do *asset quality review* e dos *stress tests* aos bancos europeus, cujos resultados – globalmente favoráveis – foram conhecidos apenas em Outubro. O BCE anunciou, em Junho e em Setembro, dois cortes de 10 pontos base na taxa de juro das operações principais de refinanciamento, levando a taxa para os 0,05%.

Não obstante esta postura expansionista do BCE, as expectativas de inflação na zona euro registaram uma clara tendência de queda e, no conjunto de 2014, a inflação homóloga diminuiu de 0,8% para -0,2%. O Euro depreciou-se 12,3% face ao dólar, para EUR/USD 1,21, tendo esta tendência sido prolongada no início de 2015, para valores em torno de EUR/USD 1,13.

O final de 2014 e o início de 2015 ficaram marcados por um aumento da incerteza política, com uma deterioração de percepção de risco face à Grécia e um aumento da volatilidade nos mercados financeiros. No conjunto de 2014, os principais índices acionistas europeus oscilaram entre as perdas e os ganhos moderados. O ano de 2014 ficou ainda marcado pela saída de Espanha e Portugal dos respetivos programas de assistência financeira e por uma melhoria da percepção de risco face a estas economias.

Em relação a 2015, existem razões para otimismo, não obstante os receios sobre a Grécia e sobre os preços. Prevê-se um conjunto de fatores macroeconómicos positivos, que importa realçar: as taxas de juro deverão manter-se em baixa, tendo em conta as medidas adicionais tomadas recentemente pelo BCE; a austeridade fiscal deverá tornar-se menos severa do que no passado recente; o euro continuará a desvalorizar em relação ao dólar; e as preocupações deflacionárias deverão diminuir.

A Comissão Europeia reviu, assim, em alta as projeções de crescimento económico, estimando que a UE atinja um aumento do PIB de 1,7% durante 2015 e de 2,1% em 2016, e que na zona euro aumente 1,3% em 2015 e 1,9% em 2016.

A procura interna poderá beneficiar dos preços de petróleo mais baixos e das políticas monetárias e fiscais mais favoráveis. Prevê-se ainda a continuação da ligeira melhoria do mercado de trabalho, com uma taxa de desemprego na UE e na zona euro a descer para 9,3% e 10,6%, respetivamente em 2016. Contudo espera-se que as famílias reforcem ligeiramente as suas poupanças, refletindo alguma vontade de repor os níveis dissipados pela crise, devido à desalavancagem contínua e à própria incerteza. A desvalorização do euro resulta no reforço da competitividade das exportações europeias, porém este cenário pode ter pouco impacto no crescimento do PIB, uma vez que a procura interna deverá levar ao aumento das importações.

Em suma, na Europa Ocidental, a performance económica deve fixar-se perto da média da UE, impulsionada principalmente pela procura interna. Nos mercados periféricos, o cenário é positivo.

Estes mercados aproveitaram para se reestruturar no início da crise, e estão a surgir mais fortes. Os mercados mais notáveis são a Irlanda e a Espanha, onde a previsão de crescimento ultrapassa a média da zona euro, Chipre e Portugal recuperam com estabilidade, enquanto a Grécia se encontra numa posição mais incerta devido a questões políticas. A Europa de Leste está também a emergir, com exceção da Rússia, devido aos problemas Geopolíticos.

Em 2015, a Europa terá bastantes desafios político-sociais para resolver com influência direta sobre a economia, nomeadamente, a situação da Rússia/Ucrânia e a mudança do Governo Grego.

### 3. PORTUGAL

A economia portuguesa foi, em 2014, influenciada por vários fatores relevantes: o final do “Programa de Assistência Económica e Financeira”, sem recurso a medidas cautelares; o regresso ao mercado da dívida internacional; a continuação do esforço de consolidação orçamental; a melhoria das contas externas; e o recurso cada vez menor ao financiamento alheio (desalavancagem) por parte do setor privado financeiro e não financeiro.

De acordo com os dados do Banco de Portugal, após três anos consecutivos de contração, a taxa de crescimento do PIB em 2014 foi de 0,9%, valor superior em 0,1% face às estimativas previstas no ano passado. Esta evolução assentou sobretudo, numa recuperação da procura interna. O consumo privado cresceu 1,7%, depois de uma contração de 1,4% em 2013, beneficiando de uma aumento do rendimento disponível real e de uma melhoria da confiança das famílias.

Relativamente às contas externas de bens, em 2014 as exportações apresentaram um crescimento anual de 1,7% (menor que os 4,5% em 2013) e as importações cresceram 3,3%, bastante acima do crescimento de 0,9% registado no ano anterior. A procura interna, ainda condicionada pelo processo de consolidação orçamental, registou um crescimento de 2,2% segundo os dados do Banco de Portugal.

As exportações foram afetadas pela queda dos refinados petrolíferos em cerca de 22% durante os primeiros dez meses do ano, mas, por outro lado, compensadas por um resultado sem precedentes do turismo, cujo crescimento anual foi de 15,4% (saldo entre receitas e despesas).

A inflação em 2014 registou um valor negativo de 0,2%, contrastando com o valor positivo de 0,4% registado em 2013. Apesar do contexto deflacionista, no mercado de trabalho verificaram-se sinais de melhoria, particularmente em resultado das políticas implementadas pelo Governo. Após aumentos sucessivos até 2013, ano em que a taxa de desemprego se situou nos 16,2%, em 2014 este indicador registou uma descida substancial para os 13,9%, prevendo-se que mantenha esta tendência em 2016, atingindo os 12,4%.

O défice das contas públicas terá atingido um valor em torno de 3,7% do PIB (excluindo efeitos não recorrentes), abaixo da meta de 4%. Os sinais de reequilíbrio financeiro, o crescimento da atividade económica e o impacto positivo das medidas do BCE resultaram numa melhoria da perceção externa sobre a economia portuguesa, que se traduziu na saída antecipada do "Programa de Assistência Económica e Financeira" (em Maio) e numa melhoria das condições de acesso ao financiamento de longo prazo nos mercados de capitais. A *yield* das OTs a 10 anos desceu, no conjunto do ano, de 6,13% para 2,69%, prolongando esta tendência no início de 2015.

A instabilidade vivida no setor financeiro, com a resolução do Banco Espírito Santo no início de Agosto, condicionou a evolução da confiança e o financiamento da atividade económica, e penalizou fortemente o mercado acionista, com o índice PSI-20 a perder perto de 27% no ano. Em todo o caso, e não obstante alguns sinais de moderação do crescimento no último trimestre, a economia portuguesa mostrou-se resiliente perante este evento, com a generalidade dos indicadores avançados a suportar um cenário de recuperação de atividade em 2015.

De acordo com o Banco de Portugal, a economia portuguesa deverá dar continuidade ao crescimento iniciado em 2014, prevendo-se uma taxa de variação de 1,5% em 2015 e de 1,6% em 2016. A inflação voltará para terreno positivo, com um valor estimado de 0,7% e o desemprego deverá fixar-se nos 13,6%, de acordo com os dados do Eurostat. O consumo privado deverá ter um crescimento semelhante a 2014, prevendo-se uma variação anual de 2,1%.

Internamente muitos agentes económicos deverão esperar pelos resultados das eleições legislativas para tomarem algumas decisões importantes, o que poderá fazer abrandar um pouco a atividade económica do país.

A economia portuguesa será ainda influenciada pelo plano de estímulo recentemente anunciado pelo BCE, que consiste na injeção de liquidez através da compra de dívida pública. Esta medida, em conjunto com a contínua política de juros baixos, favorecerá o acesso ao financiamento bancário, contribuindo para o impulso da atividade empresarial e do investimento do país.

### III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

#### 1. ENQUADRAMENTO

O mercado imobiliário europeu ultrapassou as expectativas em 2014, atingindo um investimento total de € 202 mil milhões, o que representa um aumento de 26% em relação a 2013.

Em termos globais, o investimento total ultrapassou os 700 mil milhões de dólares, com as Américas e a Europa a registarem um crescimento anual acima dos 20%. A região Ásia-Pacífico ficou ligeiramente abaixo, com um aumento de apenas 3%, apesar do crescimento ter acelerado no último trimestre do ano.

Na região EMEA, os três maiores mercados, Reino Unido, Alemanha e França registaram uma performance notável, crescendo 26% relativamente a 2013, mantendo assim uma quota de 67% do volume investido. Também a Europa do Sul atingiu o ponto de viragem e registou um crescimento forte, principalmente Espanha e Portugal com um aumento superior a 185%, mas também Itália aumentou significativamente. Na Europa de Leste, outros mercados mais enfraquecidos, como os Benelux também viram crescer o seu volume de investimento em 76%.

A nível nacional, a atividade de investimento imobiliário no setor comercial confirmou em 2014 de forma definitiva a inversão da tendência negativa que se verificava no mercado desde 2008, com um volume de investimento de € 895 milhões, representando mais do dobro do transacionado em 2013 e um valor semelhante aos níveis verificados no período pré-crise, cuja média se situou na ordem dos € 900 milhões.

Os investidores estrangeiros tiveram um papel preponderante nesta recuperação de atividade, representando 89% do capital investido e 76% do número de negócios. Os capitais americanos foram os mais significativos, canalizando para o imobiliário comercial nacional € 350 milhões e atingindo desta forma um máximo histórico para o investimento norte-americano no nosso país.

O volume médio por negócio de investimento comercial confirmou o maior dinamismo no mercado, situando-se perto dos € 21 milhões, consideravelmente acima da média dos últimos dez anos, de cerca de € 14 milhões. O maior negócio do ano consistiu na aquisição pelos investidores americanos Blackstone à ESAF de um portfólio de ativos de logística e retalho, num total superior a € 200 milhões, constituindo desta forma o maior negócio dos últimos oito anos em Portugal.

Numa análise dos ativos transacionados, o retalho foi o setor mais dinâmico, com 65% do total investido, seguindo-se os escritórios com 21% e o setor de indústria e logística com 12%.

Face a este cenário de uma procura dinâmica, as *yields* registaram uma descida acentuada ao longo do ano e de forma generalizada, com contrações que chegaram a atingir os 175 pontos base desde o pico registado durante 2013.

A *prime yield* dos escritórios, a qual se verifica na Zona 1 – prime CBD - é agora de 6,5%, 150 pontos base abaixo dos 8% registados em 2013. O comércio de rua situado nas zonas consolidadas da capital atingiu os 6,0%, o que compara com 7,5% no final do mesmo ano. Nos centros comerciais e *retail parks*, as *yields* também revelaram a mesma tendência de queda, encontrando-se nos 6,5% e 7,75%, respetivamente. No setor de logística a taxa de rentabilidade *prime* está também nos 7,75%, após ter atingido os 9,5% no ano anterior.

A grande atratividade do imobiliário comercial português, motivada pela atual relação entre qualidade e preço, em conjunto com a ainda grande disponibilidade de capitais alocados ao investimento imobiliário, irá ser um importante contributo para aumentar a atividade do mercado em 2015. As expectativas apontam para um novo crescimento do volume total, com algumas transações iniciadas em 2014 agora a ser concluídas, podendo mesmo chegar a atingir-se um novo recorde de mercado em termos de volume de capitais investidos. Como consequência, poderá ainda ocorrer uma ligeira compressão das *yields*, particularmente com uma diminuição do intervalo entre produto *prime* e médio, pelo aumento da escassez da oferta de imóveis de qualidade.

O início de 2015 já permite perspetivar um novo movimento por parte dos investidores estrangeiros, determinado por preços interessantes, e por um sobreaquecimento do mercado espanhol de investimento.

Em paralelo, no plano legislativo, são de sublinhar algumas alterações de relevo com impacto no setor imobiliário, que se espera possam funcionar como catalisador para mais e melhor investimento institucional em Portugal durante o ano de 2015, a saber: alteração do regime fiscal dos OIC (organismos de investimento coletivo) e alteração do regime jurídico aplicável aos FII (fundos de investimento imobiliário).

## 2. OFERTA

De acordo com os dados publicados pela CMVM – Comissão do Mercados de Valores Mobiliários – o valor dos ativos (imóveis e participações) detidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) totalizou, em 2014, 13.340,4 milhões de euros, o que representa um decréscimo de 6,9% face a 2013.

Quanto aos montantes geridos pelos FII, os quais correspondem ao NAV (*Net Asset Value*), registaram uma redução de 7,3% face a 2013, fechando o ano com o valor de 11.398,3 milhões de euros. Esta redução atingiu todas as categorias de fundos imobiliários, tendo registado um maior impacto nos fundos abertos de rendimento e nos fundos para o arrendamento habitacional.

Depois de uma forte descida no endividamento dos Fundos Imobiliários em 2013, a dívida voltou a cair em 2014 (12,7%), sendo esta a principal razão para a redução dos montantes geridos pelas Sociedades. Se em 2013 este recuo se deveu essencialmente à descida da dívida dos Fundos Fechados, já em 2014, tanto Fundos Abertos como Fundos Fechados contribuíram de igual forma para a redução ocorrida. A alavancagem dos Fundos Fechados mantém-se elevada, enquanto a dívida nos Fundos Abertos caiu bastante, cerca 26 pontos percentuais, comparativamente a 2013. Assim, a liquidez nos Fundos em Portugal subiu em 2014, tendência que já se havia verificado em 2013.

Durante o ano de 2014, o número de fundos imobiliários portugueses em atividade registou um decréscimo, ascendendo atualmente a 250. Destes, 131 são fundos fechados, 15 são fundos abertos, 101 fundos especiais fechados, 4 fundos especiais abertos e 3 fundos de gestão de património imobiliário abertos, o que revela a tendência, também partilhada por outro tipo de Fundos de investimento para o aumento da expressão dos fundos especiais, em detrimento dos restantes tipos de fundo.

No que respeita ao número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado, manteve-se inalterado, comparativamente ao ano transato, existindo atualmente 34 sociedades.

A Interfundos era, em Dezembro de 2014, a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com um quota de mercado de 13,3%, logo seguida pela Fundger (11,6%) e Montepio Valor (8,1%). Estas três sociedades gerem 33% do património imobiliário detido por fundos, percentagem semelhante à do ano transato.

Quanto à Imopólis, aparece, actualmente, na 28ª posição, com uma quota de mercado de 0,3%, mantendo assim o mesmo lugar e a mesma quota de mercado, face ao ano transato.

### 3. PROCURA

Após registos sucessivos de quedas no volume de procura, e o mínimo histórico atingido em 2013, o mercado de escritórios registou uma rota de crescimento consistente ao longo de 2014, encerrando o ano com um crescimento de 63% e uma área ocupada de 126.529 m<sup>2</sup> num total de 239 transações.

Este crescimento revela um sinal evidente de retoma, que tem por base perspectivas económicas mais animadoras e se traduzem numa melhoria dos níveis de confiança das empresas e consequentemente na mudança das estratégias imobiliárias das mesmas. Assim, as empresas aproveitam o momento que ainda é favorável ao inquilino, com os níveis de rendas que se pensa terem atingido os mínimos e com alguma flexibilidade ainda revelada pelos proprietários. Esta situação é evidenciada pelos 72% de área absorvida em virtude da mudança de instalações por parte dos ocupantes.

Quando fazemos uma análise por zonas, constatamos que o Corredor Oeste é a zona que tem registado níveis de absorção mais elevados ao longo dos anos. Este facto deveu-se, primeiro, ao surgimento de diversos *business parks* nessa zona, com edifícios modernos que disponibilizavam grandes áreas por piso, situação que raramente se conseguia encontrar no centro da capital; e mais tarde, devido ao ajustamento acentuado das rendas na mesma zona.

Em 2014, foi a vez do CBD (Zona 2) tomar a liderança no que toca a área ocupada, com 29% de quota de mercado. Para tal teve influência o surgimento do novo edifício Duarte Pacheco 7, com cerca de 17.600 m<sup>2</sup>, que foi rapidamente ocupado por três empresas: Deloitte, a Sociedade de Advogados Miranda Correia Amendoeira & Associados e a Explorer Investments.

O Corredor Oeste foi a segunda zona mais procurada tendo sido responsável por 24% da área transacionada. O Parque das Nações cuja quota de mercado foi de 16% teve um aumento de 27% face a 2013.

Apesar do mercado de escritórios de Lisboa continuar marcado pelo arrendamento de áreas de pequena dimensão, a área média aumentou significativamente este ano, passando dos 420 para os 530 m<sup>2</sup>. O número de operações acima dos 1.000 m<sup>2</sup> também aumentou bastante, de 13 para 23 e a maior área transacionada em 2014, de 12.300 m<sup>2</sup>, foi substancialmente superior à maior operação realizada em 2013, de 7.300 m<sup>2</sup>.

No final de 2014 o *stock* de escritórios de Lisboa ascendia aos 4,56 milhões de m<sup>2</sup>. As zonas que concentram maior *stock* são o CBD e o Corredor Oeste, com 24% e 20%, respetivamente.

Ao longo de 2014 foram apenas concluídos dois edifícios com um total de 21.500 m<sup>2</sup>, o que representa um decréscimo de 38% face a 2013 e um volume abaixo da média dos últimos dez anos, que se situou nos 59.700 m<sup>2</sup>. Esta situação revela as dificuldades que muitos promotores viveram nos últimos anos, nomeadamente na falta de financiamento bancário para a promoção imobiliária.

A taxa de desocupação manteve uma tendência de correção, encontrando-se no final de 2014 nos 11,1%, 110 pontos base abaixo do ano anterior. As Zonas 1 a 6 registaram reduções neste indicador, com particular destaque para o Parque das Nações (Zona 5), que corrigiu em 280 pontos base face ao ano anterior, situando-se nos 10%, e para o Corredor Oeste (Zona 6) que desceu abaixo da barreira psicológica dos 20% e fechou 2014 nos 18,7%.

Esta evolução do Parque das Nações constitui um sinal da sua atratividade junto dos ocupantes, em conjunto com a sensibilidade do mercado quanto ao reduzido potencial de crescimento da oferta futura nesta zona.

Em relação aos valores de mercado, o aumento da atividade tem motivado uma gradual redução do nível de incentivos dados pelos proprietários, o que justifica uma manutenção face a 2013 da renda *prime* na Grande Lisboa, a qual se situou nos € 18,5/m<sup>2</sup>/mês, assim como da renda média nos € 16/m<sup>2</sup>/mês. Já no Corredor Oeste, uma das zonas que apresentou maiores desvalorizações face ao pico de mercado em 2007/2008, a renda *prime* encontra-se atualmente nos € 11/m<sup>2</sup>/mês. No Parque das Nações, a reação por parte dos proprietários aos tempos de crise levou também a um decréscimo considerável do nível das rendas, desvalorizando desde o pico de mercado em cerca de 30% no seu valor nominal.

Contudo, após a forte pressão nas rendas durante os últimos anos, acredita-se ter-se chegado ao fim do ciclo de queda. Os proprietários começam a revelar-se menos flexíveis que há um ano atrás, tornando-se mais resistentes à redução de rendas e na concessão de incentivos. É provável que as zonas com menor disponibilidade ou melhores edifícios, comecem a apresentar um crescimento moderado destes valores já a partir de 2015. O Parque das Nações deverá ser a primeira zona a inverter a tendência, devido ao seu reduzido nível de oferta e aos bons níveis de procura.

As perspetivas de evolução do setor ao longo de 2015 são de manutenção das melhorias verificadas, devendo ocorrer uma estabilização dos volumes de ocupação, ainda que dependentes de algumas transações de maior dimensão. A taxa de desocupação poderá verificar uma ligeira correção em baixa, uma vez que a construção especulativa deverá manter-se a níveis abaixo do período pré-crise.

No entanto, com um maior dinamismo no mercado poderá começar a verificar-se uma escassez de oferta de espaço para grandes ocupantes, o que poderá motivar a entrada em oferta futura de alguns projetos com pré-arrendamento.



## IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

### 1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2014, a atividade da Imopólis consistiu essencialmente na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, do seu património, em particular do património imobiliário arrendado, tendo como objetivo a maximização da sua rentabilidade.

Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

### 2. GESTÃO DO F.I.I. FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

#### 2.1 Valor líquido global do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2014 o valor líquido global do Fundo ascendia a € 36.312.648.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de € 2.863.467.



## 2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2014, o valor de € 4,2707, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2014, de 8,55%.

A significativa variação da rentabilidade do Fundo, face a igual período do ano anterior (-19,43%, em 2013), decorre maioritariamente das mais-valias reconhecidas em ativos imobiliários, resultantes, por um lado, da venda do imóvel sito no Largo do Chiado que gerou um ganho de € 3.137.926 e, por outro lado, dos ganhos potenciais resultantes da reavaliação da totalidade dos imóveis em carteira.



## RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



### 2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2014 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo, devido ao facto do valor líquido global do Fundo se encontrar abaixo do respetivo valor nominal.

O ano de 2009 foi o último exercício em que foram distribuídos rendimentos, os quais se referiam a resultados transitados, no montante global de € 10.954.905, o que correspondeu a € 0,9935 por unidade de participação.



## 2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2014, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu atual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes actividades:

- ↳ Manutenção e recuperação de todo o património arrendado garantindo-se um adequado acompanhamento do estado do mesmo;
- ↳ Promoção dos arrendamentos em todo o património de rendimento de forma a maximizar a rentabilidade dos imóveis em carteira;
- ↳ Prossecução da implementação da política de alienação dos imóveis em carteira que não se enquadram na actual estratégia de investimento do Fundo, nomeadamente, imóveis para promoção e rotação.

### 2.4.1 Arrendamento

Durante o ano de 2014 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 36 novos contratos de arrendamento, dos quais 17 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 19 contratos. Há ainda a referir que a alienação do imóvel do Chiado pelo Fundo se refletiu numa redução de 4 contratos de arrendamento. As alterações contratuais referidas traduziram-se num valor anual de redução de rendas de aproximadamente € 351 milhares. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 2.496 m<sup>2</sup> no Parque Suécia, de 2.414 m<sup>2</sup> no Parque Holanda, de 1.234 m<sup>2</sup> no edifício Adamastor e de 556 m<sup>2</sup> no edifício Alto da Barra. Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 5.519 m<sup>2</sup> no Parque Holanda e 1.394 m<sup>2</sup> no Parque Suécia.



No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2014 esta representava 74,5% da ABL (área bruta locável), permanecendo praticamente ao mesmo nível dos 74,8% verificados no final de 2013.

#### 2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2014, o Fundo ImoDesenvolvimento procedeu à alienação da totalidade das fracções do imóvel sito no Largo do Chiado. O valor de venda inerente à operação ascendeu a € 8.250.000, o que originou uma mais-valia contabilística no montante de € 3.137.926, mas uma variação negativa de € 624.033 face à valorização do imóvel à data de 31 de Dezembro de 2013, pelo facto de nessa data este imóvel se encontrar valorizado, tendo por base as avaliações independentes realizadas, por € 8.874.033.

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de Dezembro de 2014, um resultado líquido do exercício no montante de € 69.234, um resultado antes de impostos no montante de € 102.964 e um total de proveitos de € 804.492 (em 2013, estes valores foram, respectivamente, € 41.791, € 65.424 e € 817.729).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

*(Valores em milhares de euros)*

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	800	800	0,0%
Outros ganhos	1	1	0,0%
Juros de aplicações de capital	3	16	-81,3%

Os custos verificados em 2014 e 2013 apresentam o seguinte detalhe:

*(Valores em milhares de euros)*

	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	363	406	-10,6%
Custos com pessoal	323	334	-3,3%
Outros custos	8	4	100,0%
Amortizações do exercício	7	7	0,0%
Impostos correntes	34	24	41,7%

A análise à evolução da situação económica da empresa permite verificar uma redução significativa nos proveitos resultantes de aplicações de capital, a qual resulta do facto de uma parte significativa das disponibilidades da Sociedade terem sido colocadas numa instituição financeira estrangeira, a qual não oferece qualquer remuneração pelo capital aí depositado. Esta situação foi desencadeada em resultado do nível de risco com que Portugal foi classificado ao longo dos anos de 2013 e 2014.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir um decréscimo de 10,6% nos outros gastos administrativos, o que resultou, em grande parte, da redução dos honorários pagos a advogados.

Ao nível dos indicadores da atividade apresentada pela empresa, destacamos os seguintes:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
EBITDA / Proveitos	14%	9%
Pessoal / Proveitos	40%	41%
FSE / Proveitos	45%	50%

## 2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar a manutenção de um elevado rácio de autonomia financeira da empresa, o qual se situa nos 89% em 2014 (86%, em 2013), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2014 a € 1.471.599, sendo o valor do Passivo de € 183.063.

VI – PERSPETIVAS PARA 2015

No que à Sociedade diz respeito, as perspectivas para o exercício de 2015 mantêm-se em linha com a atividade que tem vindo a ser desenvolvida nos últimos anos, que consiste na gestão do ImoDesenvolvimento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, conforme acima referido.

No entanto, o ano de 2015 afigura-se como um ano de viragem para o futuro deste Fundo, tendo sido definidas as seguintes linhas de desenvolvimento estratégico:

- ↳ Desenvolvimento de ações com vista à alienação dos imóveis do Fundo ImoDesenvolvimento que não se enquadram na sua actual estratégia, designadamente, os imóveis sítos Av. da Liberdade e Rua Conselheiro Fernando de Sousa, Terraços de Bragança e terrenos sítos em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor;
- ↳ Desenvolvimento de ações com vista à alienação de imóveis pertencentes ao portfólio do Fundo ImoDesenvolvimento, sempre que a mesma permita a realização de mais-valias para o Fundo e conseqüentemente se traduza num acréscimo da sua rentabilidade;
- ↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como de negociar a permanência dos actuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2015, tendo em vista a optimização da rentabilidade do Fundo;
- ↳ Continuação da implementação de medidas de controlo dos custos dos edifícios, que permitam a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos; e
- ↳ Desencadeamento dos procedimentos necessários à renegociação dos termos do contrato de financiamento do Fundo, assim como, do Swap contratado para cobertura do risco de flutuação da taxa de juro definida na operação de financiamento, cujas maturidades ocorrem em Maio de 2015;

- ↳ Adopção, por um lado, das medidas necessárias ao cumprimento dos novos regimes jurídico e fiscal, os quais entrarão em vigor no ano de 2015 e, por outro lado, de uma adequada gestão de liquidez imposta pelo regime transitório previsto na legislação fiscal aplicável aos Fundos de investimento imobiliário.

## VII – POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

Na prossecução das suas atribuições, o Conselho de Administração guiou-se pelos princípios legais e estatutários, tendo merecido especial reflexão o tipo de funções desempenhadas, a situação económica da Imópolis, os critérios de mercado e, sobremaneira, critérios de prudência.

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é apenas atribuída a membros deste órgão que desempenhem funções executivas e pode ser composta por duas componentes: (i) a fixa, que é paga em doze ou catorze prestações mensais de igual valor por ano conforme deliberação da Assembleia Geral, e (ii) a variável, que poderá ser atribuída por decisão discricionária da Assembleia Geral e com base em critérios relativos ao desempenho dos administradores no exercício das suas funções, ao respectivo mérito no alcance dos objetivos traçados pela sociedade, às condições económicas e financeiras da Imópolis e bem assim, à conjuntura económica e social do país.

No que se refere ao órgão de fiscalização da Imópolis (composto por Fiscal Único Efectivo e Suplente) e atendendo à especificidade das funções pelo mesmo desempenhadas, o Conselho de Administração julgou apropriado aceitar e confirmar os valores (fixos) constantes da proposta anual de honorários do Fiscal Único, resultante do "Contrato de Prestação de Serviços de Revisão Legal de Contas" oportunamente negociado e celebrado pelo Conselho de Administração e pelo Fiscal Único, valores esses que se consideram estar em sintonia com os que actualmente são praticados no mercado.

O Conselho de Administração declara que a política de remunerações aplicada aos membros do órgão de administração e de fiscalização, designadamente no que respeita ao seu enquadramento em função da concreta situação económica e financeira da Imópolis, é adequada para a mesma, eliminando qualquer potencial impacto negativo que a referida política pudesse vir a ter sobre os resultados da sociedade.

VIII – OUTRAS INFORMAÇÕES

Em cumprimento do disposto no artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de Outubro, informa-se que a Imópolis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., não é devedora perante a Segurança Social.

Dando cumprimento ao disposto no Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que não foram adquiridas nem alienadas acções próprias durante o exercício, não detendo a Sociedade quaisquer acções próprias no final do exercício. Adicionalmente, não foram concedidas quaisquer autorizações a negócios entre a Sociedade e os seus Administradores. No que respeita às alíneas b), c) e g) do mesmo artigo, nada há a referir.

## IX – PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

Dado o facto de o Resultado Líquido em 31 de Dezembro de 2014 apresentar um valor de € 69.234, e de existirem Resultados Transitados negativos no valor de € 28.606, propomos que seja transferido para Resultados Transitados o montante necessário para cobertura de prejuízos. Relativamente ao remanescente, no montante de € 40.628, propomos que seja aplicado da seguinte forma:

10% para Reserva Legal:	€ 4.063
Resultados transitados:	€ 36.565

X – CONCLUSÕES

Para além do agradecimento ao investidor único pela sua preferência, o Conselho de Administração pretende expressar o seu apreço e agradecimento ao acionista, à instituição depositária do Fundo ImoDesenvolvimento, ao Fiscal Único e aos colaboradores da Imópolis pela colaboração prestada.

Lisboa, 20 de Abril de 2015

**O Conselho de Administração**

---

*Eng. Ricardo Santos Valente*  
Presidente

---

*Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger*  
Vogal

---

*Dr. Karl Wayne McCathern*  
Vogal

## **II**

# **Demonstrações Financeiras**



**IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014**

(Montantes expressos em Euros)

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	31-12-2014	31-12-2013
Juros e rendimentos similares	12	3.778	16.454
Margem financeira		3.778	16.454
Rendimentos de serviços e comissões	13	800.000	800.000
Encargos com serviços e comissões		(1.951)	(1.319)
Outros resultados de exploração	14	(5.682)	(1.674)
Produto bancário		796.145	813.461
Custos com pessoal	15	(323.458)	(334.303)
Gastos gerais administrativos	16	(362.750)	(406.329)
Amortizações do exercício	6	(6.973)	(7.405)
Resultado antes de impostos		102.964	65.424
Impostos			
Correntes		(33.730)	(23.633)
Resultado líquido do exercício		69.234	41.791
Outro rendimento integral do exercício		-	-
Total do rendimento integral do exercício		69.234	41.791

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

**IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014**  
(Montantes expressos em Euros)

	Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do Capital próprio
<b>Saldos em 01 de Janeiro de 2013</b>	<b>750.000</b>	<b>680.971</b>	-	<b>(169.616)</b>	99.219	<b>1.360.574</b>
Transferência para reserva legal	-	-	-	-	-	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	99.219	(99.219)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício de 2013	-	-	-	-	41.791	41.791
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>750.000</b>	<b>680.971</b>	-	<b>(70.397)</b>	<b>41.791</b>	<b>1.402.365</b>
Transferência para reserva legal	-	-	-	-	-	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	41.791	(41.791)	-
Resultado líquido do exercício de 2014	-	-	-	-	69.234	69.234
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2014</b>	<b>750.000</b>	<b>680.971</b>	-	<b>(28.606)</b>	<b>69.234</b>	<b>1.471.599</b>

**IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014**

(Montantes expressos em Euros)

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

	<u>Notas</u>	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS</b>			
Juros e comissões recebidas		803.448	817.293
Recebimentos por prestação de serviços		11.050	13.953
Pagamento de juros e comissões		(1.996)	(1.537)
Pagamentos a empregados e a fornecedores		(769.217)	(730.489)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		<u>(8.463)</u>	<u>(35.739)</u>
<b>Fluxos das actividades operacionais</b>		<u>34.822</u>	<u>63.481</u>
Varição líquida de caixa e seus equivalentes		34.822	63.481
Caixa e seus equivalentes no início do período	19	1.511.581	1.448.100
Caixa e seus equivalentes no fim do período	19	1.546.403	1.511.581

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

**IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014**

(Montantes expressos em Euros)

# **III**

## **Anexo às**

# **Demonstrações Financeiras**

## Nota introdutória

A Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, SA (Sociedade) tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e foi constituída em 4 de Outubro de 1993. A sua atividade encontra-se legalmente definida no Decreto-lei nº 60/2002, de 20 de Março, que estabelece o atual regime jurídico das instituições de investimento coletivo em valores imobiliários.

A atividade da Sociedade consiste na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento ("Fundo ImoDesenvolvimento"), o qual foi constituído em 17 de Outubro de 1994 por um período inicial de dez anos, prorrogável por períodos iguais ou diferentes do inicial desde que aprovado pelos participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). O período inicial de dez anos contados desde a data de constituição do Fundo terminou em Outubro de 2004. Em Assembleia de Participantes ocorrida em 16 de Abril de 2004, foi aprovada a proposta da Sociedade Gestora do Fundo para prorrogação do Fundo por um período de 5 anos, até Outubro de 2009. Consequentemente, em Assembleia de Participantes datada de 15 de Abril de 2009, foi aprovada a proposta da Imopólis para a prorrogação do Fundo por mais 5 anos, até Outubro de 2014. No decorrer do exercício de 2014, a 30 de julho, foi mais uma vez aprovada em assembleia de participantes a prorrogação do fundo até 17 de outubro de 2019.

Em 30 de Janeiro de 2007, a acionista única, José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A assinou um acordo de venda de ações ("Share Purchase Agreement") com a Hexapólis Unipessoal, Lda., tendo sido efetuada a transferência irrevogável das 150.000 ações representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

As demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2014 não foram ainda objeto de aprovação pela Assembleia-Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 20 de Abril de 2015.

Na elaboração deste anexo, tomaram-se em consideração as notas de divulgação em cumprimento das normas do Banco de Portugal, bem como assim, as normas internacionais (IAS e IFRS) aplicáveis. As normas não referidas ou omitidas, por não serem aplicáveis, não prejudicam a qualidade e quantidade das divulgações necessárias à boa compreensão e entendimento das demonstrações financeiras.

## 1 Bases de apresentação, comparabilidade da informação e principais políticas contabilísticas

### 1.1 Bases de apresentação das contas

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos mantidos de acordo com os princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), nos termos do Aviso nº. 1/2005, de 21 de Fevereiro, do Banco de Portugal e das Instruções nº 9/2005 e nº 23/2004, na sequência da competência que lhe é conferida pelo nº 3 do Artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS") tal como adotadas pela União Europeia, com exceção de algumas matérias reguladas pelo Banco de Portugal, nomeadamente:

- i) valorimetria e imparidade do crédito concedido, que segue o regime disposto no Aviso nº 3/95, de 30 de Junho do Banco de Portugal;
- ii) o tratamento contabilístico relativo ao reconhecimento em resultados transitados dos ajustamentos das responsabilidades por pensões de reforma e sobrevivência apuradas na transição, e;
- iii) mensuração de ativos tangíveis, que são mantidos ao custo de aquisição não sendo possível o seu registo pelo justo valor.

Os IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") e as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* ("IFRIC"), e pelos respetivos órgãos antecessores.

A Sociedade procedeu a uma avaliação das normas e interpretações (novas ou revistas) refletidas nas demonstrações financeiras com início a partir de 1 de Janeiro de 2014 e considerou que as seguintes não são relevantes para a atividade da Sociedade:

IAS 32 (alteração) 'Compensação de ativos e passivos financeiros'.  
IAS 36 (alteração) 'Divulgação do valor recuperável para ativos não financeiros'.  
IAS 39 (alteração) 'Novação de derivados e continuidade da contabilidade de cobertura'.  
Alterações à IFRS 10, 12 e IAS 27 - 'Entidades de investimento'.  
IFRS 10 (nova), 'Demonstrações financeiras consolidadas'.  
IFRS 11 (nova), 'Acordos conjuntos'.  
IFRS 12 (nova), 'Divulgação de interesses em outras entidades'.  
Alterações à IFRS 10, 11 e 12, 'Regime de transição'. IAS 27 (revisão 2011), 'Demonstrações financeiras separadas'.  
IAS 28 (revisão 2011), 'Investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos'.

A Sociedade decidiu não adotar antecipadamente as seguintes normas/alterações a normas já existentes e interpretações que se encontram já publicadas e cuja aplicação é obrigatória apenas para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de Julho de 2014:

IAS 1 (alteração), 'Revisão às divulgações'.  
IAS 16 e IAS 38 (alteração), 'Métodos de cálculo de amortização e depreciação permitidos'.  
IAS 16 e IAS 41 (alteração), 'Agricultura'.  
IAS 19 (alteração), 'Planos de benefícios definidos – Contribuições dos empregados'.  
IAS 27 (alteração), 'Método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras separadas'.  
Alterações à IFRS 10 e IAS 28, 'Venda ou contribuição de ativos entre um investidor e uma sua Associada ou Empreendimento conjunto'.  
Alterações às IFRS 10, 12 e IAS 28, 'Entidades de investimento'.  
IFRS 11 (alteração), 'Contabilização da aquisição de interesse numa operação conjunta'.  
IFRS 2, 'Pagamento com base em ações'.  
IFRS 3, 'Concentrações de atividades empresariais'.  
IFRS 8, 'Segmentos operacionais'.  
IFRS 13, 'Justo valor: mensuração e divulgação'.  
IAS 16, 'Ativos fixos tangíveis' e IAS 38 'Ativos intangíveis'.  
IAS 24, 'Divulgações de partes relacionadas'.  
IFRS 1, 'Adoção pela primeira vez das IFRS'.  
IFRS 13, 'Justo valor: mensuração e divulgação'.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

IAS 40, 'Propriedades de investimento'

IFRS 5, 'ativos não correntes detidos para venda e unidades operacionais descontinuadas'

IFRS 7, 'Instrumentos financeiros: divulgações'

IAS 19, 'Benefícios aos empregados'

IAS 34, 'Relato intercalar'

IFRS 9 (nova), 'Instrumentos financeiros'

IFRS 14 (nova), 'Desvios'

IFRS 15 (nova), 'Rédito de contratos com clientes'

IFRIC 21 (nova), 'Taxas do governo'

É entendimento da Administração que a aplicação destas novas normas e interpretações não terão aplicação ou impacto material nas demonstrações financeiras da Sociedade.

### 1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2013.

### 1.3 Resumo das principais políticas contabilísticas

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

#### a) Especialização de exercícios

A Sociedade regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

#### b) Comissões

##### Comissões recebidas

A comissão de gestão corresponde à remuneração da Sociedade pela gestão do património do Fundo ImoDesenvolvimento. Esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual, sobre o valor líquido global do Fundo, sendo recebida mensalmente e registada na rubrica da demonstração dos resultados "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 13).

No dia 6 de Dezembro de 2005 por decisão da Assembleia-Geral de Investidores foi deliberada a redução da comissão de gestão de 1,2% para 0,68%. O montante mínimo anual a receber pela Sociedade, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa é de €800.000.

##### Comissões pagas

As comissões pagas correspondem às comissões por serviços bancários recebidos.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

#### c) Ativos tangíveis (IAS 16)

Nos termos do IAS 16 – “Ativos fixos tangíveis”, os ativos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua atividade são contabilisticamente relevados pelo custo de aquisição (incluindo custos diretamente atribuíveis) deduzido das amortizações e perdas de imparidade acumuladas, quando aplicável. Não foram efetuadas quaisquer reavaliações até à data de encerramento das contas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica “Gastos gerais administrativos”.

A depreciação dos ativos tangíveis é registada numa base sistemática ao longo do período de vida útil estimado do bem, na base de quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função das taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente ao período que se espera que o ativo esteja disponível para uso:

	Anos
Obras em edifícios	8-10
Mobiliário e material	8-10
Máquinas e ferramentas	1-8
Equipamento informático	3-4
Instalações interiores	5-10
Equipamento de transporte	4

Os ganhos e as perdas nas alienações de ativos tangíveis, determinados pela diferença entre o valor de venda e o respetivo valor contabilístico, são contabilizados em “Resultados de alienação de outros ativos”.

#### d) Ativos intangíveis (IAS 38)

Nos termos do IAS 38 – “Ativos intangíveis”, os ativos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a software, encontrando-se deduzidos das amortizações acumuladas e perdas de imparidade quando aplicável. Em resultado da aplicação das NCA, as despesas com publicidade, investigação, formação, gastos com aumento de capital e outras, são registadas diretamente em custos.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função das taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente à vida útil esperada dos mesmos que, em termos médios, é de três anos.

#### e) Locações (IAS 17)

As operações de locação são classificadas como locação financeira ou locação operacional em função da sua substância, cumprindo os critérios definidos no IAS 17 – Locações. São classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um ativo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

Os pagamentos efetuados pela Imopólis devido a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

#### f) Instrumentos Financeiros (IFRS 7)

##### i) Classes de instrumentos financeiros

O Ativo da Sociedade apresenta como instrumento financeiro relevante, os ativos financeiros designados por "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito".

Quanto à quantificação e maturidade das "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito", ver notas 4 e 5.

##### ii) Significado dos instrumentos financeiros na posição financeira e desempenho da atividade da Sociedade

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito", representam 66% do ativo da Sociedade. O instrumento financeiro ativo apresenta-se mensurado ao justo valor. Os juros pagos e recebidos inerentes à gestão dos instrumentos financeiros estão avaliados ao justo valor por via dos resultados.

##### iii) Natureza e extensão dos riscos resultantes de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito" estão sujeitos aos seguintes riscos:

- Riscos de crédito: não aplicável;
- Riscos liquidez: Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos, no entanto, a 31 de Dezembro de 2014, os prazos contratuais residuais, relativos aos ativos financeiros, apresentam-se todos até 3 meses, pelo que não se verifica este risco.
- Riscos taxa de juro: Diferenças no tempo de ajustamento das taxas de juro das aplicações. A atividade da Sociedade não é sensível às variações das taxas de juro, tanto pela via do financiamento como pela do refinanciamento.
- Riscos de câmbio: não aplicável.

#### g) Provisão para crédito vencido

De acordo com o Aviso nº 3/95 do Banco de Portugal, com as alterações introduzidas subsequentemente, nomeadamente pelo Aviso nº 3/2005, de 21 de Fevereiro, e outras disposições emitidas pelo Banco de Portugal, a Sociedade procede à constituição de provisão para crédito vencido. Esta provisão destina-se a fazer face a riscos de realização de crédito sobre Devedores por serviços prestados. As percentagens provisionadas dependem do tipo de garantias existentes e são função crescente do período decorrido desde a data de vencimento.

#### h) Impostos sobre lucros

A atividade da Imopólis está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

O IRC é calculado na base dessa legislação aplicável e o seu pagamento é efetuado com base em declarações de autoliquidação, as quais ficam sujeitas a inspeção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (Montantes expressos em Euros)

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre lucros são reconhecidos em resultados, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada, que se decompõem da seguinte forma:

	2014	2013
Taxa geral IRC	23%	25%
Derrama municipal	0% - 1,5%	0% - 1,5%
Derrama estadual (calculado sobre o lucro tributável entre € 1,5 milhões e €7,5 milhões)	3%	3%
Derrama estadual (calculado sobre o lucro tributável entre €7,5 milhões e € 35 milhões)	5%	5%
Derrama estadual (calculado sobre o lucro tributável superior a €35 milhões)	7%	5%

No que respeita ao apuramento do IRC, os Prejuízos Fiscais apenas podem ser deduzidos até um máximo de 70% do Lucro Tributável do exercício.

Os prejuízos fiscais de determinado exercício podem ser deduzidos aos lucros fiscais dos quatro anos seguintes, exceto se houver mudança de objeto social ou se alterar substancialmente a natureza da atividade exercida.

Nas situações em que existam diferenças temporárias entre as quantias consideradas para efeitos fiscais e as constantes das demonstrações financeiras, são registados os respetivos impostos diferidos.

Os impostos diferidos ativos são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que acomodem as diferenças temporárias futuras. Os impostos diferidos são relevados em resultados exceto os que se relacionam com valores registados diretamente em capitais próprios, nomeadamente, embora não aplicável, os ganhos e perdas em ações próprias e em títulos disponíveis para venda.

#### i) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respetivos encargos de 2013 e 2014, a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

#### j) Principais estimativas e incertezas associadas à aplicação das políticas contabilísticas

- O valor da imparidade dos saldos a receber é estimado com base nos fluxos de caixa esperados e estimativas do valor a recuperar. Estas estimativas são efetuadas com base em pressupostos determinados a partir da informação histórica disponível e da avaliação da situação dos devedores.

- Os impostos diferidos ativos são calculados com base na legislação fiscal atual. Alterações e diferentes interpretações da legislação fiscal podem influenciar o valor dos impostos diferidos. O reconhecimento de impostos diferidos ativos pressupõe a existência de resultados e matéria coletável futura.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

### l) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de contratação, onde se incluem a caixa, as disponibilidades e as aplicações em instituições de crédito.

## 2 Relato por segmentos

### a) Segmentos geográficos

A Imopólis desenvolve a sua atividade de gestão e representação de fundos de investimento imobiliário no mercado doméstico.

### b) Segmentos por linhas de negócio

O único segmento de negócio a que a Imopólis se dedica é a gestão de fundos imobiliários e dentro deste, especificamente, o Fundo ImoDesenvolvimento. Na sua maioria, os resultados apresentados nas demonstrações financeiras têm origem neste negócio.

## 3 Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Caixa	<u>470</u>	<u>469</u>

#### 4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millenium BCP	94.069	61.273
Montepio Geral	2.586	-
Disponibilidades sobre instituições de crédito no estrangeiro:		
Depósitos à ordem		
JP Morgan Bank	<u>1.199.278</u>	<u>1.199.839</u>
	<u>1.295.933</u>	<u>1.261.112</u>

Pelo facto do saldo apresentado ser constituído por depósitos à ordem e considerando que as taxas aplicáveis a estes ativos são taxas de mercado, considera-se que o seu valor de balanço é uma estimativa razoável do respetivo justo valor.

#### 5 Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Depósitos a prazo:		
Montepio Geral	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
Juros a receber	<u>1.275</u>	<u>944</u>
Aplicações em instituições de crédito	<u>251.275</u>	<u>250.944</u>

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, são remunerados às taxas brutas anuais de 1,35% e 2,00%, com vencimento em Fevereiro de 2015 e Abril de 2014, respetivamente.

Considerando os prazos curtos associados a estes instrumentos financeiros e o facto de as taxas aplicáveis a estes ativos serem taxas de mercado, considera-se que o seu valor de balanço é uma estimativa razoável do respetivo justo valor.

## 6 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2014 e 2013, foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2013			Saldo em 31.12.2014	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:					
Obras em edificios	46.805	(31.569)	3.482	46.805	(35.051)
Mobiliário e material	152.834	(150.124)	1.372	152.834	(151.496)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.915)	-	118.915	(118.915)
Equipamento informático	94.285	(93.691)	309	94.285	(94.000)
Instalações interiores	50.131	(45.452)	1.810	50.131	(47.262)
	<u>462.970</u>	<u>(439.751)</u>	<u>6.973</u>	<u>462.970</u>	<u>(446.724)</u>
Activos intangíveis:					
Sistema de tratamento de dados	144.828	(144.828)	-	144.828	(144.828)
	<u>607.798</u>	<u>(584.579)</u>	<u>6.973</u>	<u>607.798</u>	<u>(591.552)</u>
	Saldo em 31.12.2012			Saldo em 31.12.2013	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:					
Obras em edificios	46.805	(28.086)	3.483	46.805	(31.569)
Mobiliário e material	152.833	(148.752)	1.372	152.834	(150.124)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.915)	-	118.915	(118.915)
Equipamento informático	94.286	(93.288)	403	94.285	(93.691)
Instalações interiores	50.131	(43.305)	2.147	50.131	(45.452)
	<u>462.970</u>	<u>(432.346)</u>	<u>7.405</u>	<u>462.970</u>	<u>(439.751)</u>
Activos intangíveis:					
Sistema de tratamento de dados	144.828	(144.828)	-	144.828	(144.828)
	<u>607.798</u>	<u>(577.174)</u>	<u>7.405</u>	<u>607.798</u>	<u>(584.579)</u>

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

### 7 Outros ativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Fundo Imodesenvolvimento	66.667	66.667
Seguros - encargos diferidos	16.186	8.173
Outros	<u>101.981</u>	<u>104.227</u>
	<u>184.834</u>	<u>179.067</u>
Provisões	<u>(94.096)</u>	<u>(94.096)</u>
	<u>90.738</u>	<u>84.971</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de Dezembro de 2014 e 2013 corresponde à comissão de gestão dos meses de Dezembro de 2014 e 2013, respetivamente.

Do saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 na rubrica Outros, o montante de € 87.013 corresponde a um valor suportado pela Imopólis em resultado de um erro contabilístico efetuado no Fundo em exercícios anteriores, cujo respetivo custo foi assumido pela Sociedade Gestora, tendo sido posteriormente debitado ao seu anterior acionista único ao abrigo do acordo de venda de ações ("Share Purchase Agreement"). Pelo facto da recuperação deste valor não ser certa, a Sociedade constituiu no exercício de 2011 uma provisão pela sua totalidade, que ainda mantém à data.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

## 8 Ativos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de Dezembro de 2014 e 2013 foram apurados conforme segue:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	102.964	65.424
Acréscimos	4.449	5.772
Deduções	<u>(530)</u>	<u>(1.307)</u>
 Rendimento tributável / Matéria colectável	 <u>106.882</u>	 <u>69.889</u>
 Imposto sobre o rendimento (1)	 24.583	 17.472
Despesas tributadas autonomamente (2)	7.544	5.112
Derrama (3)	<u>1.603</u>	<u>1.049</u>
 Imposto sobre o rendimento	 <u>33.730</u>	 <u>23.633</u>
 <b><u>Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço</u></b>		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	33.730	23.633
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	(12.492)	(23.671)
- Menos: Retenções na fonte	<u>(862)</u>	<u>(4.323)</u>
 - Saldo corrente a pagar/(receber)	 <u>20.376</u>	 <u>(4.361)</u>

A diferença entre a carga fiscal imputada e a carga fiscal paga no final de cada exercício, é como segue:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Imposto corrente	33.730	23.633
Imposto diferido	<u>-</u>	<u>-</u>
 Total do imposto registado em resultados (1)	 <u>33.730</u>	 <u>23.633</u>
 Resultado antes de impostos (2)	 <u>102.964</u>	 <u>65.425</u>
 Carga fiscal [(1)/(2)]	 <u>32,76%</u>	 <u>36,12%</u>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos (cinco anos no que se refere à Segurança Social). Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2010 a 2014 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria coletável alterada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014

(Montantes expressos em Euros)

Adicionalmente, de acordo com o artigo 58º do Código do IRC, a Direção Geral dos Impostos poderá efetuar as correções que considere necessárias para a determinação do lucro tributável sempre que, em virtude de relações especiais entre o contribuinte e outra pessoa, sujeita ou não a IRC, tenham sido estabelecidas condições diferentes das que seriam normalmente acordadas entre pessoas independentes, conduzindo a que o resultado apurado seja diverso do que se apuraria na ausência dessas relações.

## 9 Outros passivos

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Retenção de imposto sobre o rendimento de trabalho dependente	5.612	5.490
Contribuições para a segurança social	5.819	3.547
Provisão para férias, subsídio de férias e respectivos encargos	39.511	39.352
Prémios a pagar a colaboradores	13.642	17.509
Prémios a pagar aos órgãos sociais	28.414	55.714
Serviços jurídicos	38.910	71.402
Outros Fornecedores	18.725	8.304
Cerb - Contabilidade de Gestão	-	9.348
Outros	12.053	12.045
	<u>162.686</u>	<u>222.711</u>

## 10 Capital

A Sociedade foi criada em 4 de Outubro de 1993, com um capital social de €374.098, representado por 75.000 ações com valor nominal de €4,99.

O capital social foi sucessivamente aumentado para €423.978 (em 10 de Agosto de 1994, mediante a emissão de 10.000 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), depois para €623.497 (em 29 de Dezembro de 1994, mediante a emissão de 40.000 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), finalmente para €748.197 (em 30 de Julho de 1996, mediante a emissão de 25.000 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas). Em 7 de Junho de 2001, a Sociedade procedeu à redenominação do capital social de Escudos para Euros, mediante a incorporação de reservas no valor de 1.803, tendo o valor nominal de cada ação passado de €4,99 para €5. Desde essa data que o capital social da Sociedade totaliza €750.000.

Em 17 de Maio de 2006, a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. assinou com a Hexapólis Unipessoal, Lda. ("Hexapólis") um "Framework Agreement" em que garantia a esta entidade, ou a uma terceira entidade por esta indicada, a opção de comprar as ações detidas pela José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. no capital social da Imopólis, representativas de 100% do capital da Sociedade. O preço definido, nos termos do acordo assinado, ascendia ao valor de balanço da Imopólis à data de exercício da opção (sujeito a uma "due diligence" à Sociedade e ao seu último balanço disponível à data de exercício da opção e sujeito à confirmação de que o valor de mercado dos ativos geridos pela Sociedade, através de um relatório de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, ascendia pelo menos ao valor indicado no último balanço disponível à data de exercício da opção). O referido acordo determinava um período de opção pela Hexapólis de seis meses após a sua data de assinatura, extensíveis por mais três meses.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

### ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 (Montantes expressos em Euros)

Em 30 de Janeiro de 2007, e na sequência da intenção manifestada pela Hexapólis de acionar a opção de compra, as referidas entidades assinaram, com base no "Framework Agreement" de 17 de Maio de 2006, um acordo de compra de ações ("Share Purchase Agreement"). Neste contexto, o preço final acordado foi de €1.549.572 (preço unitário de €1.033), integralmente liquidados na referida data, tendo a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. ordenado a transferência irrevogável das 150.000 ações representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

## 11 Outras reservas e resultados transitados

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Reserva legal	680.971	680.971
Reservas livres	-	-
Resultados transitados	<u>(28.606)</u>	<u>(70.397)</u>
	<u>652.365</u>	<u>610.574</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 14 de abril de 2014, a aplicação do resultado líquido do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, de € 41.790, consistiu na transferência integral para Resultados transitados, para cobertura dos prejuízos. Deste modo, a 31 de dezembro de 2014 a rubrica Resultados transitados apresenta um saldo negativo de € 28.607.

De acordo com a legislação em vigor, a Sociedade deverá constituir uma reserva legal, correspondente a 10% dos lucros líquidos apurados em cada exercício, até à concorrência do valor do capital subscrito. A reserva legal só pode ser utilizada para cobertura de prejuízos ou para aumento do capital. Pelo facto de a 31 de dezembro de 2013, os Resultados transitados apresentarem um saldo negativo, conforme aprovado na Assembleia-Geral, os resultados apurados no exercício de 2013 foram transferidos na íntegra para essa rubrica, não tendo sido afeta uma parte para Reserva legal.

## 12 Juros e rendimentos similares

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde aos juros que remuneram as aplicações financeiras feitas pela Sociedade no decorrer do exercício.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

### 13 Rendimentos de serviços e comissões

Esta rubrica corresponde à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são os seguintes:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Activo líquido	182.127.597	187.292.928
Passivo	145.814.949	153.843.747
Capital do Fundo	36.312.648	33.449.181
Resultado líquido do exercício	2.863.487	(8.064.244)

O valor da comissão de gestão com referência ao exercício de 2013 foi de €800.000. No exercício de 2014 o valor desta comissão ascendeu também a €800.000, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, datado de 30 de Julho de 2014.

### 14 Outros resultados de exploração

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	184	1.043
Excesso de Estimativa Imposto	530	232
	<u>714</u>	<u>1.275</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(347)	(347)
Outros	(6.049)	(2.602)
	<u>(6.396)</u>	<u>(2.949)</u>
Outros Resultados de Exploração	<u>(5.682)</u>	<u>(1.674)</u>

## 15 Custos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Remuneração dos órgãos sociais	139.787	182.721
Remuneração do pessoal	<u>105.943</u>	<u>95.332</u>
Total de remunerações	<u>245.730</u>	<u>278.053</u>
Encargos sobre remunerações	<u>54.325</u>	<u>41.713</u>
Outros custos com o pessoal:		
Outros	<u>23.403</u>	<u>14.537</u>
Custos com pessoal	<u><u>323.458</u></u>	<u><u>334.303</u></u>

Em 2014 e 2013, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do único membro do Conselho de Administração com funções executivas, na pessoa do Engenheiro Ricardo Valente.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros do Conselho de Administração, três colaboradores.

A variação verificada nas remunerações de órgãos sociais e colaboradores é justificada essencialmente pela variação nos prémios de produtividade atribuídos em 2014 (a serem pagos em 2015).

Durante o ano de 2014, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a €134.087 (2013: € 133.263). Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de € 33.000 (2013: € 32.000) relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2013. Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde, cujo respetivo prémio pago em 2014 ascende a €3.244 (2012: € 3.243).

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

### 16 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Serviços especializados:		
Advogados	113.249	149.664
Contabilidade	68.634	68.634
Informática	20.747	27.435
Consultoria e auditoria	27.368	30.444
Condomínio	13.969	13.937
Recepção	9.151	9.151
Outros	10.358	9.000
Rendas e alugueres	61.848	61.253
Comunicações	6.877	8.562
Água, energia e combustíveis	6.411	6.764
Deslocações, estadas e representações	15.913	15.258
Outros	<u>8.225</u>	<u>6.227</u>
	<u>362.750</u>	<u>406.329</u>

O montante pago em 2014, a título de honorários, ao Fiscal único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a € 20.200, que se decompõe conforme segue:

Revisão legal das contas	9,100
Outros serviços de fiabilidade	<u>11,100</u>
	<u>20,200</u>

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

### 17 Transações com entidades relacionadas

Com relação a 31 de Dezembro de 2014 e de 2013, os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	2014		
	<u>JP Morgan Chase</u>	<u>Fundo Imodeserv.</u>	<u>Total</u>
Balanço:			
Disponibilidades em IC's	1.199.278	-	1.199.278
Outros activos	-	66.667	66.667
Demonstração do Rendimento Integral:			
Fornecimentos e serviços externos	-	44.999	44.999
Comissões	-	800.000	800.000
	2013		
	<u>JP Morgan Chase</u>	<u>Fundo Imodeserv.</u>	<u>Total</u>
Balanço:			
Disponibilidades em IC's	1.199.839	-	1.199.839
Outros activos	-	66.667	66.667
Demonstração do Rendimento Integral:			
Fornecimentos e serviços externos	-	43.964	43.964
Comissões	-	800.000	800.000

### 18 Garantias prestadas

A discriminação das garantias prestadas pelo Millennium BCP, em nome da Sociedade, é como segue:

<u>Entidade beneficiária</u>	<u>Banco</u>	<u>Valor</u>
Câmara Municipal de Oeiras	Millenium BCP	89.784

## IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014  
(Montantes expressos em Euros)

### 19 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	<u>31-12-2014</u>	<u>31-12-2013</u>
Numerário (Nota 3)	470	469
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Disponibilidades em instituições de créditos (Nota 4)	<u>1.295.933</u>	<u>1.261.112</u>
	<u>1.296.403</u>	<u>1.261.581</u>

### 20 Consolidação

As contas da Sociedade são incluídas, pelo método da equivalência patrimonial, nas contas da Hexapólis Unipessoal, Lda. com sede na Avenida do Forte, número 3, Edifício Suécia IV, Piso 0, em Carnaxide.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

# **IV**

## **Certificação Legal das Contas**



## ***Certificação Legal das Contas***

### ***Introdução***

1 Examinámos as demonstrações financeiras da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2014 (que evidencia um total de 1.654.662 euros e um total de capital próprio de 1.471.599 euros, incluindo um resultado líquido de 69.234 euros), as demonstrações do rendimento integral, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos. Estas demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas introduzidas pelo Aviso nº 1/2005 do Banco de Portugal, as quais têm por base as Normas Internacionais de Relato Financeiro (“IFRS”) em vigor, tal como adotadas pela União Europeia, com as exceções referidas nos Avisos nº 1/2005, nº 4/2005 e nº 7/2008 do Banco de Portugal.

### ***Responsabilidades***

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação do Relatório de gestão e de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Sociedade, as alterações no seu capital próprio, o rendimento integral das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3 A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### ***Âmbito***

4 O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo 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, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

5 O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

*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.pt*  
*Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000*  
*Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 9077*

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

### **Opinião**

7 Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da Imópolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em 31 de dezembro de 2014, o rendimento integral das suas operações, os fluxos de caixa e as alterações no seu capital próprio, no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

### **Relato sobre outros requisitos legais**

8 É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

22 de abril de 2015

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

  
António Alberto Henriques Assis, R.O.C.

**V**  
**Relatório e Parecer do Fiscal**  
**Único**

## ***Relatório e Parecer do Fiscal Único***

Senhores Acionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de gestão e as demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (a “Sociedade”) relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2014.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Sociedade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da atividade da Sociedade e apresentação das demonstrações financeiras, do sistema de gestão de risco e da auditoria interna, e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

3 Em resultado dos procedimentos acima referidos, verificámos que o n.º 1 do artigo 16.º dos Estatutos da Sociedade prevê que o Conselho de Administração deva reunir, pelo menos, semestralmente. Notámos, no entanto, que no exercício de 2014 a Sociedade não deu integral cumprimento a essa exigência.

4 Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas, em anexo.

5 No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) o Balanço, as Demonstrações do rendimento integral, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Sociedade, do rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados;
- iii) o Relatório de gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Sociedade evidenciando os aspetos mais significativos; e,
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

6 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, somos do parecer que:

- i) seja aprovado o Relatório de gestão;

---

*PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.*  
*Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3.º, 1069-316 Lisboa, Portugal*  
*Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, [www.pwc.pt](http://www.pwc.pt)*  
*Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000*  
*Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o n.º 183 e na CMVM sob o n.º 9077*

- ii) sejam aprovadas as demonstrações financeiras; e
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

7 Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Sociedade com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

22 de abril de 2015

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



António Alberto Henriques Assis, R.O.C.