



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2017**

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 2017.

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 2018**
- 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
Nuno Pedro Jardim Vital

FISCAL ÚNICO

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda, representada por Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues

FISCAL ÚNICO SUPLENTE

Jorge Manuel Santos Costa

II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

Apesar de algumas tensões no espectro político mundial, 2017 foi um ano de crescimento para a economia global. O mais recente relatório de FMI (Fundo Monetário Internacional), apresentado em Davos, aponta para um crescimento da economia mundial de 3,7%, em 2017, acelerando 0,5 pontos percentuais face ao valor registado no ano de 2016.

O robustecimento do crescimento da economia global dever-se-á à aceleração da atividade económica nas economias desenvolvidas (de 1,7%, em 2016, para 2,3%, em 2017) e nas economias emergentes (de 4,4%, em 2016, para 4,7%, em 2017).

Com efeito, para 2017, as estimativas do FMI apontam para um crescimento do PIB da zona euro de 2,4%, para o PIB japonês de 1,8% e para o PIB norte-americano de 2,3%.

Em 2018, o FMI espera que o crescimento da economia mundial se situe nos 3,9%, acelerando 0,2 pontos percentuais face a 2017. Espera-se que a aceleração do crescimento em 2018 se fique a dever ao desempenho das economias emergentes, com a taxa de variação do produto do conjunto destes países a passar de 4,7%, em 2017, para 4,9%, em 2018, em resultado a aceleração das economias brasileira (de 1,1% para 1,9%) e indiana (de 6,7% para 7,4%). Antecipa-se que o crescimento das economias desenvolvidas permanecerá inalterado nos 2,3%, em 2018.

Num relatório emitido recentemente pela OCDE, a retoma generalizada da economia mundial, ocorrida em 2017 é atribuída ao investimento mais forte, à recuperação do comércio mundial e ao nível de emprego mais elevado.

No entanto, de acordo com o FMI, a evolução da economia mundial poderá ser afetada no curto prazo por dois fatores de risco que tenderão a equilibrar-se entre si: por um lado, o recente robustecimento da atividade económica associada a condições favoráveis nos mercados financeiros, que poderá contribuir para uma aceleração da economia global mais forte do que o antecipado, e por outro lado, uma eventual correção dos preços dos ativos que poderá fazer baixar as perspetivas de crescimento. Relativamente ao médio prazo, o FMI identifica como fatores de risco que poderão pressionar a atividade económica em sentido descendente o surgimento de vulnerabilidades financeiras decorrentes das baixas taxas de juro e a incerteza quanto à renegociação de acordos comerciais (NAFTA e saída do Reino Unido da União Europeia).

Mais recentemente, a OCDE vem alertar para o risco que poderá ensombrar o cenário genericamente positivo da economia mundial e que consiste na possibilidade de um aumento das políticas protecionistas em várias economias do planeta. Risco este, que se agravou claramente com a decisão dos EUA de impor taxas alfandegárias mais elevadas em produtos como o aço e o alumínio.

2. ZONA EURO

Na zona euro, para 2017, o FMI aponta para um crescimento anual de 2,4%, enquanto que o Eurostat aponta para os 2,5%. O clima é de otimismo, apesar das negociações do Brexit ainda não estarem concluídas e das incertezas políticas vividas em Espanha. Estas estimativas representam uma variação positiva de cerca 0,7 pontos percentuais comparativamente ao ano de 2016, em que o crescimento da zona euro se ficou pelos 1,8%.

Relativamente aos principais parceiros comerciais de Portugal, no ano de 2017, a economia espanhola cresceu 3,1%, acima dos 2,5% registados na zona euro, mas desacelerando face ao crescimento de 3,3% verificado em 2016. Este crescimento ficou a dever-se a um contributo positivo tanto da procura interna como das exportações líquidas. Relativamente às economias alemã e francesa, verificou-se uma aceleração das suas taxas de crescimento para o ano de 2017. Com efeito, o PIB alemão aumentou 2,5% (1,9% em 2016) impulsionado por todas as componentes do produto, enquanto que o PIB francês avançou 2% em 2017 (1,1% em 2016) com o contributo positivo exclusivo da procura interna.

Num relatório emitido recentemente pela OCDE, refere-se em relação à zona euro, que, ao longo de 2017, as políticas fiscais e monetárias acomodáticas, as melhorias nos mercados e trabalho e os elevados níveis de confiança dos consumidores e das empresas ajudaram a estimular a procura.

O emprego tem vindo a crescer a um ritmo mais robusto na área euro e o desemprego continua em queda, tendo atingido, em 2017, os 9,1% da população ativa da zona euro, o que representa um decréscimo de 0,9 pontos percentuais face ao registado em 2016. Espera-se que a taxa de desemprego na área do euro apresente uma trajetória de redução contínua, passando de 8,3% da população ativa em 2018 para 7,2% em 2020.

A inflação da zona euro fixou-se nos 1,5%, em 2017, o que compara com 0,2% no ano anterior. O aumento do preço do petróleo foi a principal origem da recuperação dos preços, influenciando, principalmente, os preços dos combustíveis. De um modo geral, a inflação da área euro deverá estabilizar nos próximos dois anos, estimando-se 1,4%, em 2018 e 2019, o que traduz uma evolução moderada dos preços dos bens energéticos. No entanto, em 2020, a inflação deverá acelerar para 1,7%, devido, essencialmente, à recuperação do mercado de trabalho e ao consequente aumento dos custos laborais.

Para 2018, a previsão para o ritmo de crescimento da actividade económica na zona euro é de 2,3%, o que significa um ligeiro abrandamento face a 2017. Para 2019, a previsão é de um novo abrandamento, com o crescimento a ficar-se nos 2,1%. A desaceleração da actividade económica na zona euro traduzirá a progressiva dissipação dos efeitos gerados pela política monetária, um abrandamento no consumo privado motivado pelo aumento da poupança precaucionária das famílias, bem como a redução das exportações por via da apreciação do euro e da desaceleração da taxa de crescimento da procura externa dirigida à zona euro.

3. PORTUGAL

A economia portuguesa manteve em 2017 a tendência positiva iniciada há três anos, com um crescimento de PIB de 2,7%, o mais alto da última década. À semelhança de anos anteriores, mas de forma mais acentuada, os motores do crescimento económico foram o consumo privado, o investimento e as exportações, que em todos os casos cresceram a um ritmo superior ao de 2016.

Em linha com os bons resultados da economia, a Standard & Poors e a Fitch reviram em alta o *rating* da dívida pública portuguesa para nível de investimento e consideraram o *outlook* estável.

De acordo com os dados divulgados no relatório "Global Debt Monitor" elaborado pelo Institute of International Finance, o peso da dívida no PIB nacional diminuiu 18 pontos percentuais entre setembro de 2016 e setembro de 2017. Portugal passa assim a fazer parte do grupo de economias desenvolvidas onde o sobre-endividamento mais decresceu.

Numa conjuntura favorável, o Governo estima que o défice orçamental fique abaixo dos 1,4% do PIB.

A taxa anual de inflação situou-se nos 1,6%, no final de 2017, mais 0,9% comparativamente ao período homólogo.

Ao nível do desemprego, verificou-se uma diminuição da respetiva taxa de 10,5%, em 2016, para 8,9%, em 2017.

Os bons resultados obtidos no crescimento do PIB, assim como no défice, acompanhados pelo sustentado crescimento do turismo, do imobiliário e das exportações, permitiram o aumento na confiança tanto dos portugueses como dos investidores, sendo a nomeação do ministro Mário Centeno para presidente do Eurogrupo mais um fator de reconhecimento do trabalho feito em Portugal pelos últimos dois governos.

As estimativas para os próximos anos apontam para a manutenção da boa performance económica. De acordo com a Oxford Economics, o PIB irá crescer 2,2%, em 2018, e 1,9%, em 2019. O consumo privado continuará a contribuir positivamente para a economia em 2018, graças à redução continuada do desemprego, que se prevê que reduza para os 7,8% em 2018, ao aumento dos níveis de confiança e ainda a um baixo nível de inflação, estimado nos 2% para 2018.

Da mesma forma, a dívida pública deverá descer para os 123,5% do PIB, assim como o défice continuará a diminuir. O Orçamento de Estado para 2018 apresenta diversos benefícios fiscais relativos ao setor imobiliário, beneficiando tanto senhorios como inquilinos, com o objetivo de promover o arrendamento de longo prazo a custos acessíveis.

A instabilidade no setor bancário nacional continua a ser apontada como um dos principais riscos da economia face ao futuro, no entanto a correção que tem vindo a ser efetuada, nomeadamente, através da venda de portfólios de crédito mal parado, é uma prova do progresso em curso.

Em Abril de 2018, perspectiva-se que a Moody's acompanhe a tendência das principais agências de crédito revendo em alta o *rating* da dívida portuguesa, facilitando, deste modo, o acesso dos bancos e das empresas aos mercados, melhorando as condições de financiamento e diminuindo o custo do crédito.

III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

As taxas de juro na europa continuam muito baixas e a liquidez elevada, continuando a direcionar grandes fluxos de capital para o mercado imobiliário, dada a volatilidade do mercado acionista e a baixa rentabilidade das obrigações.

O foco dos investidores continua a estar direcionado para os ativos *core*, localizados nos mercados mais *prime* (Reino Unido, Alemanha, França), no entanto, e porque estes ativos se encontram em alguns casos já sobrevalorizados, os investidores têm o desafio de encontrar valor. Esta situação traduz-se numa procura de destinos secundários e ativos alternativos, permitindo desta forma, manter os níveis de retorno definido.

Como resultado, a nível europeu, o interesse vai aumentando nos países mais periféricos e em setores como a logística e de nicho como: residências de estudantes, residências seniores, hotéis e edifícios residenciais com serviços incluídos.

No todo, o mercado permanece forte como evidenciam os altos níveis de investimentos realizados em 2017.

A procura de escritórios tem sido robusta em toda a Europa, com um crescimento médio anual de 7,4% nos últimos três anos.

Ainda que em velocidades e dinâmicas diferentes de mercado, variantes por cidade europeia, 2017 não fugiu à regra e foi mais um ano de crescimento na procura de espaços de escritórios por todo o território europeu.

Paris e Londres são as cidades que se apresentam no horizonte futuro mais voláteis. Paris poderá registar um decréscimo nos níveis de procura, ao passo que o mercado londrino começará a verificar uma recuperação da desaceleração induzida pelo *Brexit* nos últimos quatro anos.

Nas cidades alemãs a procura poderá cair ao longo de 2018, por oposição a cidades como Milão, Roma, Amesterdão e Bruxelas que estão a verificar aumentos na procura por força das melhorias do estado das suas economias nacionais.

Ao nível das rendas praticadas, Londres e Paris continuarão a ser as cidades com rendas *prime* mais elevadas.

Segundo o último relatório, publicado pela PWC e *Urban Land Institute*, o qual aborda as mais recentes tendências no mercado imobiliário, as alterações de contexto político-económico traduziram-se numa reclassificação do *ranking* das cidades europeias mais apelativas ao investimento, colocando diversas cidades alemãs em lugares cimeiros e Lisboa numa destacada 11^a posição, estando à frente de cidades como Paris, Milão e Londres.

Este posicionamento da capital portuguesa reflete também a alteração da estratégia de investimento dos principais investidores, verificando-se um direcionamento para destinos menos *core*.

O imobiliário nacional continua a oferecer *yields* superiores comparativamente a outros países europeus, tendo imóveis de qualidade, bastantes oportunidades *value-added* e no segmento de promoção.

O sector de escritórios voltou a atingir um novo máximo histórico de investimento em 2017, recebendo 38% do capital investido (770 milhões de euros). A compra da sede da EDP em Santos por parte do Fundo de Pensões da EDP foi o ativo de escritório transacionado por maior valor em 2017. Os ativos de retalho captaram um volume de 740 milhões de euros, 36% do total. O portfólio composto pelos centros comerciais Fórum Sinta e Fórum Viseu adquirido pela Greenbay foi a maior operação de retalho do ano, envolvendo 220 milhões de euros.

O sector industrial, em linha com a tendência antecipada em 2016, tem vindo a despertar um interesse crescente junto de investidores e representou 15% do volume investido em 2017, cerca de 330 milhões de euros. A compra por parte da China Investment Corporation do portfólio logístico da Blackstone (Logicor) representou grande parte deste valor.

Os setores menos convencionais (hotéis, saúde e educação) começam também a surgir como alternativas reais de investimento, tendo representado 9% do volume total alocado em imobiliário comercial. Nesta categoria incluem-se a aquisição de dois ativos ocupados pela Parque International School, de um portfólio de hospitais da CUF e o Lux Park Hotel em Lisboa.

A correção em baixa de *yields* manteve-se ao longo de 2017, ainda que de forma menos acentuada que em anos anteriores. Em dezembro, as *yields prime* do mercado imobiliário situavam-se nos 4,5% para escritórios, 4,9% para centros comerciais, 4,5% para comércio e 6,25% para industrial. Estes valores refletem mínimos históricos em todas as categorias. A melhoria do *rating* de Portugal pela Standard & Poors e a Fitch, a presença de um maior número de bancos propensos ao financiamento imobiliário e a boa performance da economia sustentam esta compressão das *yields*.

Para 2018, espera-se que o bom momento se mantenha, pois as taxas de juro deverão continuar baixas na Europa, mantendo os altos níveis de liquidez e a predisposição para o investimento em imobiliário comercial. A nível local, os bons resultados da economia irão continuar a sustentar a subida das rendas, permitindo o regresso da promoção especulativa, em particular no segmento dos escritórios. As *yields*, que já se encontram em mínimos históricos, deverão manter-se estáveis. A conclusão de diversas transações no setor bancário português, durante 2017, poderão também dar origem à colocação de um grande número de portfólios no mercado.

O capital estrangeiro continua a considerar Portugal como uma excelente alternativa de investimento, oferecendo níveis de risco controlados a taxas atrativas face à maioria dos mercados europeus. Os negócios de investimento atualmente em *pipeline* com estimativa de fecho prevista ao longo de 2018 ultrapassam largamente o valor atingido em 2017, um indicador muito significativo da atratividade do mercado português.

Os investidores no mercado português em 2018 vão combinar capitais nacionais e internacionais, devendo manter-se o crescimento de fluxos nacionais que se começou a verificar em 2017. O tipo de interveniente será extremamente diversificado, cobrindo os diferentes perfis de risco mas com uma participação crescente de players mais conservadores, procurando imóveis com um perfil de risco bastante limitado e, portanto, dispostos a pagar preços superiores. 2018 deve também marcar a entrada de operadores de nicho, focados em segmentos alternativos como hotéis, centros de *coworking*, residências de estudantes ou residências seniores.

2. OFERTA

De acordo com os dados publicados pela CMVM – Comissão do Mercados de Valores Mobiliários – os valores sob gestão dos fundos de investimento imobiliário em Portugal registaram um acréscimo face ao ano de 2016, fazendo de 2017 um ano importante e de viragem para a performance dos fundos de investimento imobiliário em Portugal. Em 2017, os ativos sob gestão fixaram-se em 10.794 milhões de euros, representando um aumento de 3%, em termos homólogos, o que não se verificava desde 2013.

Ao analisar a composição da carteira dos fundos de investimento imobiliário portugueses, observamos que durante o ano de 2017, se assistiu a um incremento em imóveis logísticos e industriais, os quais passaram a representar 6,7% da carteira dos fundos abertos, 5,9% dos fundos fechados e 8,4% dos FUNGEPI. Estes valores em 2016 eram de 1,8%, 1,4% e 8,4%, respectivamente.

Apesar da queda registada no número de fundos, o valor dos imóveis manteve-se praticamente inalterado. Ou seja, ao analisar a rúbrica de liquidez, verifica-se que esta aumentou cerca de 17% e o endividamento diminuiu cerca de 13%, relativamente ao período homólogo. Esta tendência demonstra que os fundos de investimento imobiliário mantêm uma estratégia vendedora, aproveitando a dinâmica da procura de ativos imobiliários em Portugal. As receitas de vendas que advêm desta estratégia são fundamentalmente canalizadas para amortização da dívida e reforço do investimento.

No que diz respeito ao reforço de investimentos, tanto os fundos abertos como os fechados, mantiveram a preferência por imóveis destinados a serviços, mantendo-se a quota de 45% e de 31%, respetivamente.

Os FUNGEPI mantiveram as suas carteiras, maioritariamente, com imóveis destinados a comércio, que atualmente representam 41,8% do total.

Durante o ano de 2017, o número de fundos imobiliários portugueses em atividade registou um decréscimo, ascendendo atualmente a 226. Destes, 117 são fundos fechados, 9 são fundos abertos, 93 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, mantém-se inalterado, comparativamente ao ano transato, existindo atualmente 32 sociedades.

A Interfundos mantém-se a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário e reforça a sua posição com um crescimento de 14%, passando de uma quota de mercado de 13,2%, em 2016, para uma quota de 15%, em 2017. A segunda posição continua a ser ocupada pela Norfin, com uma quota de mercado de 12% (12,7% em 2016) e em terceiro lugar mantém-se a Fundger com uma quota de mercado de 9,4% (9,5% em 2016).

Estas três sociedades gerem 36,4% do património imobiliário detido por fundos, percentagem superior à do ano transato (35,4%).

Quanto à Imópolis, aparece, atualmente, na 22ª posição, com uma quota de mercado de 0,5%, o que representa uma subida de um lugar, face ao ano transato.

3. PROCURA

O mercado imobiliário em Portugal, e em particular na área de escritórios, registou, em 2017, um dos melhores anos do setor, com uma clara evidência na subida das rendas e das taxas de rentabilidade. Assim, com 16% de crescimento no ano de 2017, o mercado de escritórios de Lisboa confirma a excelente dinâmica que está a viver. Num total de 166.819 m² colocados, valor mais elevado desde o ano recorde de 2008 e com uma reduzida taxa de *vacancy* situada nos 8,58%, o mercado tem tirado partido de uma procura em alta, que não demonstra sinais de abrandamento.

A falta de produto no mercado atingiu, durante o ano passado, valores críticos com apenas 0,70% do *stock* disponível na cidade de Lisboa a ser contabilizado como "escritório novo", em contraposição aos 42% registados em 2008. De referir que uma parte significativa deste *vacancy rate* é estrutural visto que reflete áreas de escritório disponíveis, mas sem condições de funcionalidade que correspondam aos requisitos mínimos atualmente exigidos pelos potenciais ocupantes.

A crescente desadequação da oferta existente em relação à procura irá potenciar a curto/medio prazo, um aumento acelerado das rendas, prevendo-se que, em 2018, a renda *prime* seja superior aos atuais 21€/m². A contínua procura de espaços de qualidade no centro de Lisboa, por parte das empresas, aliada à crescente falta de oferta foi decisiva para justificar esta subida das rendas. De facto, existe um défice cada vez mais assinalável de escritórios disponíveis de grande dimensão para ocupação imediata.

A única exceção ao aumento generalizado das rendas no mercado de escritórios, registou-se no corredor oeste (zona 6) e zona histórica da cidade onde os preços médios se mantiveram constantes em relação a 2016. Tratam-se de zonas com grandes disparidades de níveis de oferta, quer por via da qualidade intrínseca dos edifícios onde coabitam edifícios recentemente remodelados com outros obsoletos (zona 4), quer por via da concorrência direta entre proprietários (zona 6).

Durante o ano de 2017, foi notória a melhoria no tecido empresarial, tendo várias empresas demonstrado a intensão de expandir e melhorar os seus espaços, bem como de entrar no mercado nacional. Cerca de 53% da absorção foi representada por operações de expansão de área ou entrada de novas empresas na região de Lisboa.

A área média por transação reduziu ligeiramente face ao ano passado, ficando-se nos 667 m². No entanto, apesar do decréscimo, o número de operações de grande dimensão aumentou de 35, em 2016, para 39 transações durante 2017.

A forte procura por parte de empresas multinacionais de serviços tecnológicos onde se incluem as áreas de *back office* e *call centres* foi uma das grandes tendências deste ano, mas também os setores financeiro e o de consultores e advogados se destacaram na ocupação.

Outro destaque de 2017, foi a grande procura pelo eixo ribeirinho incluído na zona 4, onde se assistiu à reabilitação de edifícios e à reconversão de armazéns que se tornaram espaços de escritórios de vanguarda, tendo sido palco das três maiores ocupações do ano: as atuais instalações da sociedade de advogados Vieira de Almeida e Associados (12.000 m²), do Grupo WPP (9.200m²) e da Abreu Advogados (5.800 m²), todas elas fruto de operações de pré-arrendamento de edifícios inaugurados em 2017.

Esta zona, que historicamente apresenta níveis de ocupação reduzidos, foi a segunda zona mais ativa durante 2017, atrás apenas do corredor oeste (zona 6), onde existem ainda alguns espaços de grande dimensão disponíveis.

Em 2017, o destaque vai para o corredor oeste (zona 6), que verificou o volume de absorção mais elevado do mercado de escritórios em Lisboa (26% do total), sendo a protagonista de duas das principais ocupações do ano, ambas no Lagoas Park: a Janssen Cilag e a Google, que ocuparam cada uma cerca de 4.900 m². Com um aumento muito significativo, na ordem dos 70%, comparativamente ao ano de 2016, o resultado alcançado é apenas comparável com resultados anteriores ao ano de 2008 e resulta sobretudo da falta de oferta noutras zonas de mercado, nomeadamente, a zona do Parque da Nações (zona 5). O corredor oeste tem beneficiado de uma procura por parte de empresas que exigem áreas maiores (superiores a 1.000m²) e que não encontram oferta disponível no centro da cidade. Em 2017, a ocupação de espaços com áreas superiores a 1.000m² representou 54% do volume total de ocupação.

As zonas CBD (zona 2), zona emergente (zona 3) e zona do Parque das Nações (zona 5) registaram decréscimos nos seus volumes de ocupação de 31%, 48% e 73%, respetivamente.

A crise que Portugal atravessou há uns anos atrás, reduziu drasticamente os níveis de absorção de então e levou ao corte quase total do financiamento para promoção. Na retoma, os promotores têm-se focado no mercado residencial, por se revelar muito mais atrativo, situação que tem tido um enorme impacto no desenvolvimento de edifícios de escritórios. A falta de oferta de edifícios novos e de qualidade é atualmente uma questão crítica que começa a limitar os níveis de atividade.

Os três edifícios que foram concluídos em 2017 tinham todos contratos e pré-arrendamento já acordados, o que confirma o apetite dos ocupantes e a falta de nova oferta.

Na sequência da falta de promoção, a área disponível tem vindo a reduzir significativamente, de 13,2% em 2013 para os 8,58% atingidos em 2017.

O forte crescimento na procura, a escassez de espaço de qualidade no centro da cidade e as melhores condições de financiamento deverão motivar um aumento da atividade de promoção nos próximos anos. Atualmente existem apenas nove projetos de escritórios na grande Lisboa com conclusão prevista até 2020 e que trarão ao mercado mais de 100.000 m² de nova oferta, parte dela já com ocupação garantida.

Por outro lado, os escritórios têm de se adaptar ao futuro. Denota-se uma tendência pela procura de espaços direcionados para modelos de trabalho flexíveis, seja em *coworking* ou em *hot desking* em que não existem secretárias exclusivas para cada trabalhador, não só por uma questão de otimização de custos, mas também porque as novas gerações procuram outras formas de trabalhar, à semelhança do que acontece nas grandes capitais europeias, ou seja, um modelo de trabalho mais descontraído, cooperativo e com grande sentido de liberdade. Portugal tem-se revelado nos últimos dois anos, um destino de eleição para a localização dos escritórios, das grandes multinacionais, sobretudo na área tecnológica, que procuram cada vez mais este tipo de espaços.

O ano de 2018 terá de ser um ano muito criativo na tentativa de continuar a responder à procura das empresas, encontrando soluções à medida das necessidades de cada cliente. Lisboa está muito na moda, verificando-se uma procura muito dinâmica, pelo que 2018 será um ano de pensamento estratégico para soluções de médio/longo prazo.



IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2017, a atividade da Imópolis consistiu unicamente 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.

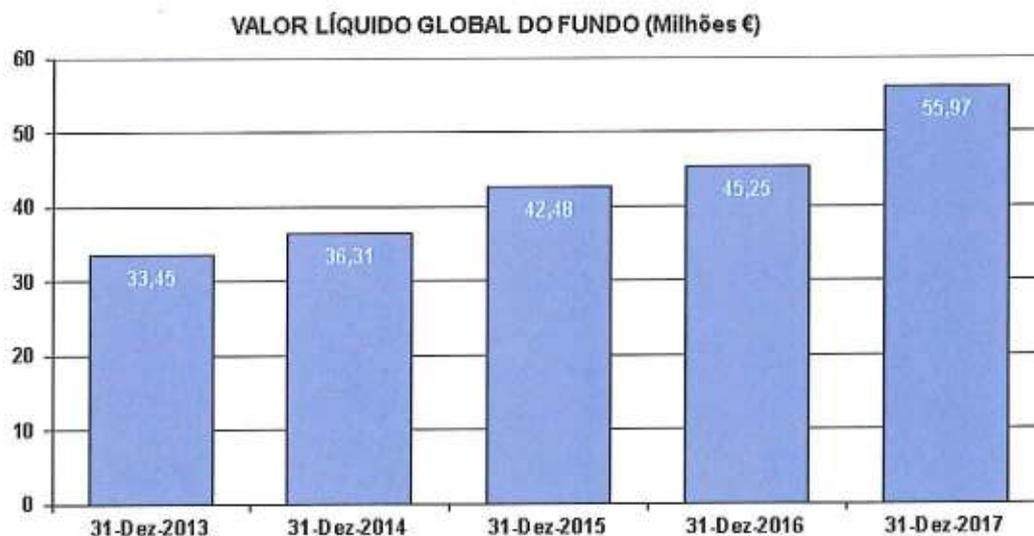
Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imópolis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

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

2.1 Valor líquido global do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2017 o valor líquido global do Fundo ascendia a 55.967.319 euros.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de 10.720.801 euros.



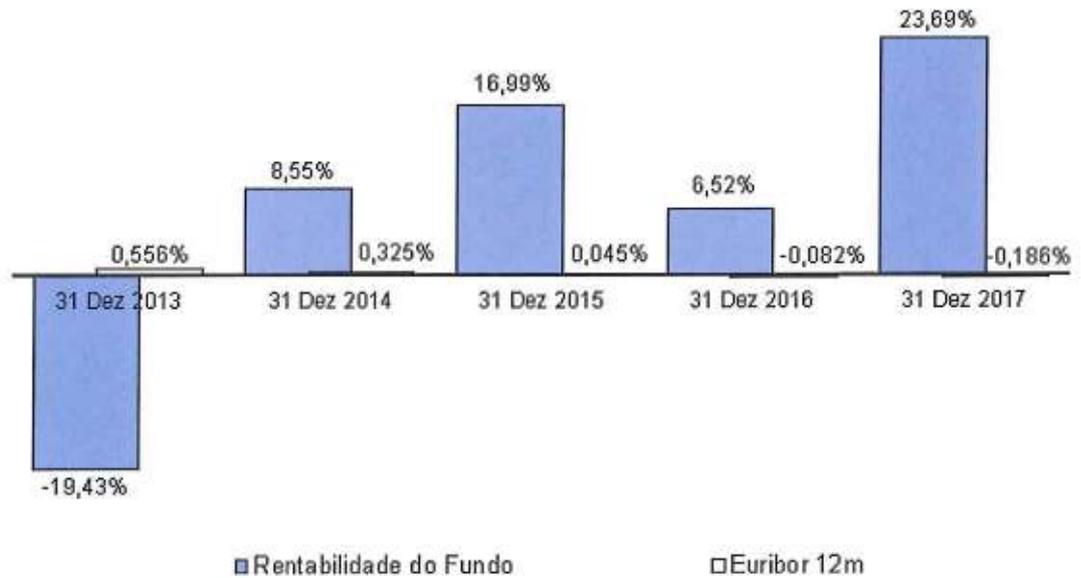
2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de dezembro de 2017, o valor de 6,5823 euros, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2017, de 23,69%.

A significativa variação face a igual período do ano anterior (6,52%, em 2016) decorre, maioritariamente, das mais valias potenciais em ativos imobiliários, reconhecidas no exercício, resultantes da reavaliação, ocorrida no ano, da totalidade do portfólio do Fundo.



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2017 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo.

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 euros, o que correspondeu a 0,9935 euros por unidade de participação.



2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2017, 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 2017 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 33 novos contratos de arrendamento, dos quais 15 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 21 contratos. As alterações contratuais referidas permitiram um aumento do valor anualizado das rendas do Fundo em cerca de 278 mil euros. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 2.167 m² no Parque Suécia, de 2.003 m² no Parque Holanda e de 599 m² no edifício Adamastor.



Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 675 m² no Parque Suécia e 454 m² no edifício Alto da Barra.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2017 esta representava 85,4% da ABL (área bruta locável), o que se traduz num aumento, face aos 82,5% registados no final de 2016.

2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2017, o Fundo ImoDesenvolvimento procedeu à alienação de duas frações de escritórios pertencentes ao empreendimento Terraços de Bragança. O valor de venda inerente à operação ascendeu a 1.360.000 euros, o que originou uma menos-valia contabilística no montante de 76.571 euros.

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de dezembro de 2017, um resultado líquido do exercício no montante de 14.727 euros, um resultado antes de impostos no montante de 28.073 euros e um total de proveitos de 803.053 euros (em 2016, estes valores foram, respectivamente, 94.364 euros, 129.365 euros e 800.815 euros).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	800	800	0,0%
Outros ganhos	3	-	100,0%
Juros de aplicações de capital	-	1	-100,0%

Os custos verificados em 2017 e 2016 apresentam o seguinte detalhe:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	383	304	26,0%
Custos com pessoal	378	352	7,4%
Outros custos	11	10	10,0%
Amortizações do exercício	3	6	-50,0%
Impostos correntes	13	35	-62,9%

A análise à evolução da situação económica da empresa permite verificar que não se registou uma alteração significativa na sua estrutura de proveitos, face ao exercício anterior.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir um aumento de 26% nos outros gastos administrativos, o qual resultou, em grande parte, do aumento dos honorários pagos a advogados.

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
EBITDA / Proveitos	4%	17%
Pessoal / Proveitos	47%	44%
FSE / Proveitos	48%	38%

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 87% em 2017 (91%, em 2016), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2017 a 1.503.625 euros, sendo o valor do Passivo de 233.594 euros.

VI – PERSPETIVAS PARA 2018

No que à Sociedade diz respeito, as perspectivas para o exercício de 2018 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.

O ano de 2018 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro do Fundo gerido pela Imopólis, das quais destacamos:

- ↳ 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, 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 atuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2018, tendo em vista a otimização 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;
- ↳ Desencadeamento dos procedimentos necessários à renegociação dos termos do contrato de financiamento do Fundo, cuja maturidade ocorre em Maio de 2018; e

- ↳ Adopção, das políticas e procedimentos de controlo interno necessários ao cumprimento do novo Regulamento Geral da Proteção de Dados, o qual entrará em vigor em Maio de 2018 e, simultaneamente, uma adequação contínua dos mesmos à nova lei de combate ao branqueamento de capitais e financiamento do terrorismo publicada em Agosto de 2017.

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 Imopólis, os critérios de mercado e, sobretudo, critérios de prudência.

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é apenas atribuída a membros deste órgão social que desempenhem funções executivas e é composta por duas componentes:

- a) a fixa, que deve representar uma proporção suficientemente elevada da remuneração total, de modo a garantir a total flexibilidade relativamente à prestação da componente variável, e
- b) a variável, que depende de deliberação a ser tomada anualmente pela Assembleia Geral, que poderá ou não atribuí-la, sob sua total discricionariedade, nomeadamente no que respeita à possibilidade de remeter o pagamento da mesma para o final de todo o mandato, levando em conta os seguintes critérios:
 - i. O nível de desempenho individual a longo prazo dos membros do Conselho de Administração, que deve ser aferido através de critérios de natureza financeira e não financeira;
 - ii. Grau de cumprimento dos objetivos globais da Imopólis por referência ao ano económico anterior;
 - iii. A forma e o momento de pagamento serão conformes com o disposto na legislação aplicável, nomeadamente pelo Anexo I ao RGOIC, v.g. no que respeita ao diferimento do pagamento de parte da remuneração variável;
 - iv. A participação nos lucros da Imopólis não poderá, nos termos do artigo 8.º, n.º 6 dos Estatutos, exceder 5 % dos mesmos, depois de deduzida a importância destinada a reserva legal;
 - v. Não existe qualquer plano de atribuição de ações ou de opção de aquisição de ações por parte dos administradores;

O pagamento da remuneração de um determinado membro do Conselho de Administração pode ser afastado se: (i) o contrato entre o referido membro e a Imopólis assim o prever, ou se (ii) o referido membro prescindir da sua remuneração.

No que se refere à remuneração dos membros dos órgãos de fiscalização da Imopólis (composto por um conselho fiscal e por um revisor oficial de contas) e atendendo à especificidade das funções pelos mesmos desempenhadas, a Imopólis implementou uma estrutura de remuneração que não compreende qualquer parcela variável. Deste modo, foi adotado um sistema de honorários anuais fixos, oportunamente negociado e celebrado pelo Conselho de Administração, pelos membros do Conselho Fiscal e pelo Revisor Oficial de Contas, valores esses que se consideram em sintonia com a prática atual de mercado.

A remuneração atribuída ao ROC/SROC deverá respeitar o Código de Ética para revisores oficiais de contas.

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 Imopólis, 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 ações próprias durante o exercício, não detendo a Sociedade quaisquer ações 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

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do Exercício findo em 31 de Dezembro de 2017 no montante de 14.727 euros, seja aplicado da seguinte forma:

10% para Reserva Legal:	1.473 euros
Resultados Transitados:	13.254 euros

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, 21 de março de 2018

O Conselho de Administração

Eng. Ricardo Santos Valente
Presidente

Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger
Vogal

Dr. Karl Wayne McCathern
Vogal

Dr. Nuno Jardim Vital
Vogal

II

Demonstrações Financeiras

IMOPOLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31-12-2017		31-12-2016		PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	31-12-2017	31-12-2016
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	469	-	469	469	Passivos por impostos correntes	8	-	13.155
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	1.632.129	-	1.632.129	1.392.643	Outros Passivos	9	233.594	150.112
Aplicações em instituições de crédito	5	-	-	-	250.059	Total do passivo		233.594	163.267
Outros ativos tangíveis	6	464.577	462.051	2.526	5.933	Capital	10	750.000	750.000
Ativos Intangíveis	6	144.828	144.828	-	-	Outras reservas e resultados transferidos	11	736.898	728.464
Outros ativos	7	183.925	94.066	89.829	87.991	Resultado do exercício		14.727	94.364
Ativos por impostos correntes	8	12.266	-	12.266	-	Total do capital próprio		1.503.625	1.573.828
		2.436.194	700.975	1.737.219	1.737.095	Total do passivo e do capital próprio		1.737.219	1.737.095

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2017	2016
Juros e rendimentos similares	12	195	815
Margem financeira		195	815
Rendimentos de serviços e comissões	13	800.000	800.000
Encargos com serviços e comissões		(7.887)	(7.123)
Outros resultados de exploração	14	223	(2.732)
Produto bancário		792.531	790.960
Custos com pessoal	15	(378.252)	(352.185)
Gastos gerais administrativos	16	(382.800)	(304.129)
Amortizações do exercício	6	(3.406)	(5.281)
Resultado antes de impostos		28.073	129.365
Impostos			
Correntes	8	(13.346)	(35.001)
Resultado após impostos		14.727	94.364
Resultado líquido do exercício		14.727	94.364

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

	Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do Capital próprio
Saldo em 01 de Janeiro de 2016	750.000	685.034	36.565	76.647	1.550.246
Transferência para reserva legal	-	7.865	-	(7.865)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(70.782)	(70.782)
Resultado líquido do exercício de 2016	-	-	-	94.364	94.364
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	750.000	692.899	36.565	94.364	1.573.828
Transferência para reserva legal	-	9.436	-	(9.436)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	(84.928)	(84.928)
Resultado líquido do exercício de 2017	-	-	-	14.727	14.727
Saldo em 31 de Dezembro de 2017	750.000	702.333	36.565	14.727	1.503.625

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

	Notas	2017	2016
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros e comissões recebidas		800.254	801.179
Recebimentos por prestação de serviços		15.913	19.604
Pagamento de juros e comissões		(7.628)	(6.991)
Pagamentos a empregados e a fornecedores		(698.148)	(680.238)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		(35.977)	(30.386)
Fluxos das actividades operacionais		<u>74.414</u>	<u>103.168</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO		(84.928)	(70.782)
Dividendos pagos		(84.928)	(70.782)
Fluxos das actividades de financiamento		<u>(84.928)</u>	<u>(70.782)</u>
Varição líquida de caixa e seus equivalentes		(10.514)	32.386
Caixa e seus equivalentes no início do período	19	1.643.112	1.610.726
Caixa e seus equivalentes no fim do período	19	1.632.598	1.643.112

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

III
Anexo às
Demonstrações Financeiras

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 (Montantes expressos em Euros)

Nota introdutória

A Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante designada por "Sociedade" ou "Imopólis") foi constituída em 4 de outubro de 1993 e tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário.

A atividade da Sociedade consiste na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - ImoDesenvolvimento (adiante designado por "Fundo"), 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 em Assembleia de Participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). O período inicial de dez anos terminou em outubro de 2004. Em Assembleia de Participantes, ocorrida em 16 de abril de 2004, foi aprovada a proposta da Sociedade para a prorrogação do Fundo por um período adicional de 5 anos, até outubro de 2009. Consequentemente, em Assembleia de Participantes datada de 15 de abril de 2009, foi aprovada a proposta da Sociedade para a prorrogação do Fundo por mais 5 anos, até outubro de 2014 e, 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.

Desde 30 de janeiro de 2007 que a Sociedade é integralmente detida pela Hexapólis Unipessoal, Lda. encontrando-se o capital social, integralmente subscrito e realizado, representado por 150.000 ações nominativas de € 5 cada.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2016 ainda não foram objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2018.

Na elaboração deste anexo, tomaram-se em consideração as notas de divulgação em cumprimento das normas do Banco de Portugal bem como, 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, principais políticas contabilísticas e comparabilidade da informação

1.1 Bases de apresentação das contas e principais políticas contabilísticas

A Sociedade Gestora está sujeita à supervisão do Banco de Portugal, por força do nº 1 do artigo 1º e da alínea b) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

Em conformidade com o artigo 2º do Aviso nº 5/2015 do Banco de Portugal, datado de 7 de dezembro, a partir de 1 de janeiro de 2016 as entidades sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, devem elaborar as demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), tal como adotadas, em cada momento, por Regulamento da União Europeia e respeitando a estrutura conceptual para a preparação e apresentação de demonstrações financeiras que enquadra aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

No entanto, a Sociedade enquadra-se no regime transitório estabelecido no artigo 3º do referido aviso, o qual estabelece que até 31 de dezembro de 2016, as sociedades financeiras elaboram as suas demonstrações financeiras, em base individual, de acordo com as normas de contabilidade que lhes eram aplicáveis em 31 de dezembro de 2015, nos termos em que vigoravam nessa data. Desta forma, as demonstrações financeiras da Imopólis no exercício findo em 31 de dezembro de 2016 foram preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA's) estabelecidas pelo Banco de Portugal no Aviso nº 1/2005, de 21 de fevereiro, e na Instrução nº9/2005, de 11 de março, na sequência da competência que lhe foi atribuída pelo nº1 do artigo 115 do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeira.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

A partir de 1 de janeiro de 2017, as demonstrações financeiras da Imopólis foram preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adotadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (UE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei n.º 25/2005, de 17 de fevereiro, e pelo Aviso n.º1/2005, de 21 de fevereiro do Banco de Portugal, em substituição das Normas Contabilísticas Ajustadas estabelecidas pelo Banco de Portugal.

A administração da sociedade gestora considera que a aplicação das IAS/IFRS em 1 de janeiro de 2017 não originou impactos significativos nas suas demonstrações financeiras em base individual.

As demonstrações financeiras agora apresentadas, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 e foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos e respetivo suporte documental, mantidos de acordo com os princípios consagrados nas IAS/IFRS e demais disposições emitidas pelo Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe foi atribuída pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de dezembro, sendo comparáveis com as demonstrações financeiras anuais a 31 de dezembro de 2016 que foram preparadas com base em Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA).

A Sociedade procedeu a uma avaliação das normas e interpretações (novas ou revistas) a refletir nas demonstrações financeiras com início em 1 de janeiro de 2017 e considerou que as seguintes não são relevantes para a sua atividade:

1. Impacto da adoção das alterações às normas que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2017:

Normas

- a) **IAS 7** (alteração), 'Revisão às divulgações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017). Esta alteração introduz uma divulgação adicional sobre as variações dos passivos de financiamento, desagregados entre as transações que deram origem a movimentos de caixa e as que não, e a forma como esta informação concilia com os fluxos de caixa das atividades de financiamento da Demonstração do Fluxo de Caixa.
- b) **IAS 12** (alteração), 'Imposto sobre o rendimento – Reconhecimento de impostos diferidos ativos sobre perdas potenciais' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017). Esta alteração clarifica a forma de contabilizar impostos diferidos ativos relacionados com ativos mensurados ao justo valor, como estimar os lucros tributáveis futuros quando existem diferenças temporárias dedutíveis e como avaliar a recuperabilidade dos impostos diferidos ativos quando existem restrições na lei fiscal.

2. Normas publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018, que a União Europeia já endossou:

- a) **IFRS 9** (nova), 'Instrumentos financeiros' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura.
- b) **IFRS 15** (nova), 'Rédito de contratos com clientes' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta nova norma aplica-se apenas a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rédito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na "metodologia das 5 etapas".
- c) **IFRS 16** (nova), 'Locações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Esta nova norma substitui o IAS 17, com um impacto significativo na contabilização pelos locatários que são agora obrigados a reconhecer um passivo de locação refletindo futuros pagamentos da locação e um ativo de "direito de uso" para todos os contratos de locação, exceto certas locações de curto prazo e de ativos de baixo valor. A definição de um contrato locação também foi alterada, sendo baseada no "direito de controlar o uso de um ativo identificado".

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

- d) **IFRS 4** (alteração), 'Contratos de seguro (aplicação da IFRS 4 com a IFRS 9)' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta alteração atribui às entidades que negociam contratos de seguro a opção de reconhecer no Outro rendimento integral, em vez de reconhecer na Demonstração dos resultados, a volatilidade que pode resultar da aplicação da IFRS 9 antes da nova norma sobre contratos de seguro ser publicada. Adicionalmente é dada uma isenção temporária à aplicação da IFRS 9 até 2021 às entidades cuja atividade predominante seja a de seguradora. Esta isenção é opcional e não se aplica às demonstrações financeiras consolidadas que incluam uma entidade seguradora.
- e) **Alterações à IFRS 15**, 'Rédito de contratos com clientes' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Estas alterações referem-se às indicações adicionais a seguir para determinar as obrigações de desempenho de um contrato, ao momento do reconhecimento do rédito de uma licença de propriedade intelectual, à revisão dos indicadores para a classificação da relação principal versus agente, e aos novos regimes previstos para simplificar a transição.

3. Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, mas que a União Europeia ainda não endossou:

3.1 - Normas

- a) **Melhorias às normas 2014 – 2016** (a aplicar, em geral, nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017). Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 1, IFRS 12 e IAS 28.
- b) **IAS 40** (alteração) 'Transferência de propriedades de investimento' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica que os ativos só podem ser transferidos de e para a categoria de propriedades de investimentos quando exista evidência da alteração de uso. Apenas a alteração da intenção da gestão não é suficiente para efetuar a transferência.
- c) **IFRS 2** (alteração), 'Classificação e mensuração de transações de pagamentos baseados em ações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica a base de mensuração para as transações de pagamentos baseados em ações liquidadas financeiramente ("cash-settled") e a contabilização de modificações a um plano de pagamentos baseado em ações, que alteram a sua classificação de liquidado financeiramente ("Cash-settled") para liquidado com capital próprio ("equity-settled"). Para além disso, introduz uma exceção aos princípios da IFRS 2, que passa a exigir que um plano de pagamentos baseado em ações seja tratado como se fosse totalmente liquidado com capital próprio ("equity-settled"), quando o empregador seja obrigado a reter um montante de imposto ao funcionário e pagar essa quantia à autoridade fiscal.
- d) **IFRS 9** (alteração), 'Elementos de pré-pagamento com compensação negativa' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração introduz a possibilidade de classificar ativos financeiros com condições de pré-pagamento com compensação negativa, ao custo amortizado, desde que se verifique o cumprimento de condições específicas, em vez de ser classificado ao justo valor através de resultados.
- e) **IAS 28** (alteração), 'Investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica que os investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos (componentes do investimento de uma entidade em associadas e empreendimentos conjuntos), que não estão a ser mensurados através do método de equivalência patrimonial, são contabilizados segundo a IFRS 9, estando sujeitos ao modelo de imparidade das perdas estimadas, antes de qualquer teste de imparidade ao investimento como um todo.
- f) **Melhorias às normas 2015 – 2017** (a aplicar aos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Este ciclo de melhorias ainda está sujeito ao processo de endosso pela União Europeia. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IAS 23, IAS 12, IFRS 3 e IFRS 11.

- g) IFRS 17 (nova), 'Contratos de seguro' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2021). Esta norma ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta nova norma substitui o IFRS 4 e é aplicável a todas as entidades que emitam contratos de seguro, contratos de resseguro e contratos de investimento com características de participação discricionária. A IFRS 17 baseia-se na mensuração corrente das responsabilidades técnicas, a cada data de relato. A mensuração corrente pode assentar num modelo completo ("building block approach") ou simplificado ("premium allocation approach"). O reconhecimento da margem técnica é diferente consoante esta seja positiva ou negativa. A IFRS 17 é de aplicação retrospectiva.

3.2 - Interpretações

- a) IFRIC 22 (nova), 'Operações em moeda estrangeira e contraprestação antecipada' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2018). Esta interpretação ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Trata-se de uma interpretação à IAS 21 'Os efeitos de alterações em taxas de câmbio' e refere-se à determinação da "data da transação" quando uma entidade paga ou recebe antecipadamente a contraprestação de contratos denominados em moeda estrangeira. A "data da transação" determina a taxa de câmbio a usar para converter as transações em moeda estrangeira.
- b) IFRIC 23 (nova), 'Incerteza sobre o tratamento de Imposto sobre o rendimento' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2019). Esta interpretação ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Trata-se de uma interpretação à IAS 12 – 'Imposto sobre o rendimento', referindo-se aos requisitos de mensuração e reconhecimento a aplicar quando existem incertezas quanto à aceitação de um determinado tratamento fiscal por parte da Administração fiscal relativamente a Imposto sobre o rendimento. Em caso de incerteza quanto à posição da Administração fiscal sobre uma transação específica, a entidade deverá efetuar a sua melhor estimativa e registar os ativos ou passivos por imposto sobre o rendimento à luz da IAS 12, e não da IAS 37 – "Provisões, passivos contingentes e ativos contingentes", com base no valor esperado ou o valor mais provável. A aplicação da IFRIC 23 pode ser retrospectiva ou retrospectiva modificada.

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 (VLGF), sendo recebida mensalmente e registada na rubrica da demonstração dos resultados "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 13).

A Comissão de Gestão é 0,68% com um montante mínimo anual a receber pela Sociedade, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa 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 2017

(Montantes expressos em Euros)

c) Ativos tangíveis

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:

	<u>Anos</u>
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

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.

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

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 Sociedade respeitante a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

f) Instrumentos Financeiros

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 94% 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

A Sociedade não se encontra significativamente exposta ao risco de crédito, uma vez que esta atividade não lhe é permitida. O risco de crédito é aplicável apenas às suas aplicações financeiras.

Na perspectiva da atividade dos fundos, e enquanto gestora dos mesmos, o risco de crédito dos ativos que compõem a carteira dos mesmos é avaliado de acordo com a política de investimento definida nos respetivos prospets dos fundos.

Riscos liquidez

Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos, no entanto, a 31 de dezembro de 2017, os prazos contratuais residuais, relativos aos ativos financeiros, apresentam-se todos até 5 meses, pelo que não se verifica este risco.

Riscos taxa de juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

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

O risco de câmbio não é aplicável uma vez que a Sociedade detém todos os ativos e passivos em euros.

g) Impostos sobre lucros

A atividade da Sociedade está sujeita ao Regime Fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento de 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 contados a partir do ano a que respeitam.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os 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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos 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 revelados 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.

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas. O cálculo do IRC do exercício de 2017, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria coletável (21% no exercício de 2016). Tanto em 2017 como em 2016, à taxa nominal acresce a taxa da derrama municipal de 1,5%, que incide sobre o lucro tributável e uma taxa de derrama estadual variável e de acordo com os escalões abaixo indicados:

- Lucro Tributável menor do que 1,5 Milhões de euros	0%
- Lucro Tributável entre 1,5 Milhões de euros e 7,5 Milhões de euros	3%
- Lucro Tributável entre 7,5 Milhões de euros e 35 Milhões de euros	5%
- Lucro Tributável maior do que 35 Milhões de euros	7%

h) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respetivos encargos de 2017 e 2016, a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

i) 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.

j) 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.

1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2016.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

2 Relato por segmentos

a) Segmentos geográficos

A Sociedade 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 Sociedade se dedica é à gestão de fundos de investimento imobiliários e, dentro destes, especificamente, o Fundo ImoDesenvolvimento. Na sua maioria, os resultados apresentados nas demonstrações financeiras têm origem neste negócio.

3 Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Caixa	469	469
	<u>469</u>	<u>469</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de Disponibilidades em outras instituições de crédito decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millennium BCP	67.505	71.983
Montepio Geral	29.911	30.003
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
JPMorgan Chase Bank (EUA)	<u>1.534.713</u>	<u>1.290.657</u>
	<u>1.632.129</u>	<u>1.392.643</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

5 Aplicações em instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo de Aplicações em instituições de crédito decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Depósitos a prazo:		
Millennium BCP	-	250.000
Juros a receber	-	59
Aplicações em instituições de crédito	<u>-</u>	<u>250.059</u>

Em dezembro de 2016 o depósito a prazo constituído no Millennium BCP, foi remunerado à taxa bruta anual de 0,2%, com vencimento em Maio de 2017.

Em dezembro de 2017 não existe qualquer depósito a prazo constituído.

Considerando os curtos prazos 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 exercicios de 2017 e 2016, foi o seguinte:

	<u>Saldo em 31/12/2016</u>			<u>Amortizações do exercício</u>	<u>Saldo em 31/12/2017</u>	
	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>			<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46.805	(42.016)	-	2.714	46.805	(44.729)
Mobiliário e material	152.834	(152.833)	-	-	152.834	(152.833)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.915)	-	-	118.915	(118.915)
Equipamento informático	95.892	(94.970)	-	472	95.892	(95.442)
Instalações interiores	50.131	(49.911)	-	220	50.131	(50.131)
	<u>464.577</u>	<u>(468.644)</u>	<u>-</u>	<u>3.406</u>	<u>464.577</u>	<u>(462.051)</u>
Ativos Intangíveis:						
Sistema de tratamento de dados	144.828	(144.828)	-	-	144.828	(144.828)
	<u>609.405</u>	<u>(603.472)</u>	<u>-</u>	<u>3.406</u>	<u>609.405</u>	<u>(606.879)</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

	Saldo em 31/12/2015			Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2016	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições		Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obra em edifícios	46.805	(38.534)	-	3.481	46.805	(42.015)
Mobiliário e material	152.834	(152.511)	-	322	152.834	(152.833)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.915)	-	-	118.915	(118.915)
Equipamento informático	95.146	(94.331)	746	639	95.892	(94.970)
Instalações interiores	50.131	(49.072)	-	839	50.131	(49.911)
	<u>463.831</u>	<u>(453.363)</u>	<u>746</u>	<u>5.281</u>	<u>464.577</u>	<u>(458.644)</u>
Ativos Intangíveis:						
Sistema de tratamento de dados	144.828	(144.828)	-	-	144.828	(144.828)
	<u>608.659</u>	<u>(598.191)</u>	<u>746</u>	<u>5.281</u>	<u>609.405</u>	<u>(603.472)</u>

7 Outros ativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Fundo Imodesenvolvimento	66.667	66.667
Seguros - encargos diferidos	13.716	14.234
Outros	<u>103.5432</u>	<u>101.186</u>
	<u>183.925</u>	<u>182.087</u>
Provisões	<u>(94.096)</u>	<u>(94.096)</u>
	<u>89.829</u>	<u>87.991</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de dezembro de 2017 e 2016 corresponde à comissão de gestão dos meses de dezembro de 2017 e 2016, respetivamente.

Do saldo apresentado a 31 de dezembro de 2017 e 2016 na rubrica Outros, o montante de € 87.013 corresponde a um valor suportado pela Sociedade 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 uma vez que o processo ainda se encontra a decorrer.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

8 Passivos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de dezembro de 2017 e 2016 foram apurados conforme segue:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	28.074	129.365
Acréscimos	259	-
Deduções	<u>(200)</u>	<u>(150)</u>
Rendimento tributável	<u>28.133</u>	<u>129.215</u>
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	-	-
Matéria colectável	<u>28.133</u>	<u>129.215</u>
Imposto sobre o rendimento (1)	5.908	27.135
Despesas tributadas autonomamente (2)	7.016	5.928
Derrama (3)	<u>422</u>	<u>1.938</u>
Imposto sobre o rendimento	<u><u>13.346</u></u>	<u><u>35.001</u></u>
Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	13.346	35.001
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	(25.612)	(21.537)
- Menos: Retenções na fonte	<u>-</u>	<u>(309)</u>
- Saldo corrente a pagar/(receber)	<u><u>(12.266)</u></u>	<u><u>13.155</u></u>

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Imposto corrente	<u>13.346</u>	<u>35.001</u>
Total do imposto registado em resultados (1)	<u><u>13.346</u></u>	<u><u>35.001</u></u>
Resultado antes de impostos (2)	<u>28.074</u>	<u>129.365</u>
Carga fiscal [(1)/(2)]	<u><u>47,54%</u></u>	<u><u>27,06%</u></u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

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 2014 a 2017 (2013 a 2017 no que se refere à Segurança Social) 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.

Adicionalmente, e de acordo com o artigo 63º do Código do IRC, a Autoridade Tributária 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

Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

	31-12-2017	31-12-2016
Acréscimo para férias e subsídio de férias	38.224	35.351
Serviços jurídicos	7.964	6.475
Prémios a pagar aos órgãos sociais	35.000	30.403
Fornecedores	84.897	6.397
Prémios a pagar a colaboradores	15.929	15.363
Contribuições para a segurança social	10.231	5.769
Retenção de imposto - Trabalho dependente	9.049	5.581
Outros	32.300	44.773
	<u>233.594</u>	<u>150.112</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, representado por 150.000 ações.

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).

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

O referido acordo determinava um período de opção pela Hexapólis de seis meses após a sua data de assinatura, extensíveis por mais três meses.

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 2017 e 2016, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2017</u>	<u>31/12/2016</u>
Reserva legal	702.333	692.899
Resultados transitados	<u>36.565</u>	<u>36.565</u>
	<u><u>738.898</u></u>	<u><u>729.464</u></u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 27 de abril de 2017, a aplicação do resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2016, de € 94.364, consistiu na transferência de € 9.436 para Reserva Legal e € 84.928 para Dividendos. Deste modo, a 31 de dezembro de 2017 a rubrica Resultados transitados apresenta um saldo positivo de € 36.565, idêntico ao resultado de 2016.

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.

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.

13 Rendimentos de serviços e comissões

A rubrica de Rendimentos de serviços e comissões corresponde à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

Em 2017 e 2016, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ativo líquido	183.072.750	178.836.158
Passivo	127.105.431	133.589.640
Capital do Fundo	55.967.319	45.246.518
Resultado líquido do exercício	10.720.801	2.770.579

No exercício de 2017, o valor da Comissão de Gestão ascendeu a €800.000, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo Imodesenvolvimento, datado de 3 de dezembro de 2015.

14 Outros resultados de exploração

O saldo desta rubrica em 2017 e 2016, decompõe-se como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	2.858	-
	<u>2.858</u>	<u>-</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(278)	(278)
Outros	(2.357)	(2.454)
	<u>(2.635)</u>	<u>(2.732)</u>
Outros resultados de exploração	<u>223</u>	<u>(2.732)</u>

15 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 2017 e 2016, decompõe-se como segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Remuneração dos órgãos sociais	193.384	180.863
Remuneração do pessoal	100.329	90.020
	<u>293.713</u>	<u>270.883</u>
Encargos sobre remunerações	58.079	53.615
Outros	26.460	27.687
	<u>84.539</u>	<u>81.302</u>
Custos com pessoal	<u>378.252</u>	<u>352.185</u>

Em 2017 e 2016, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

Durante o ano de 2017, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a € 141.882 (2016: € 141.882). Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de € 35.000 (2016: € 35.000) relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2016. Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde.

Os membros do Conselho Fiscal, Dr. Carlos Grenha e Dr. Pedro Manso, receberam, individualmente, a título de senhas de presença, o montante total de €6.000 (€250 por presença) durante o ano de 2017. A Dr.ª Cátia Carvalho, na qualidade de vogal do Conselho Fiscal recebeu, com efeito retroativo a agosto de 2016, um valor total de €4.250, a título de senhas de presença (€250 por presença).

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2017 e 2016, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, dois colaboradores.

16 Gastos gerais administrativos

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Serviços especializados:		
Advogados	127.418	39.322
Contabilidade	68.634	68.634
Informática	39.646	20.218
Consultoria e auditoria	32.049	30.608
Condomínio	13.441	13.438
Recepção	9.151	9.151
Outros	23.347	41.086
Rendas e alugueres	40.201	39.052
Comunicações	5.883	4.861
Água, energia e combustíveis	7.850	7.108
Deslocações, estadas e representações	4.355	21.899
Outros	<u>10.825</u>	<u>8.750</u>
	<u>382.800</u>	<u>304.129</u>

O montante pago em 2017, a título de honorários, ao Fiscal Único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers&Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a € 20.500, que se decompõe conforme segue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Revisão Legal de Contas	9.200	9.200
Outros serviços de fiabilidade	11.300	11.300

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
(Montantes expressos em Euros)

17 Transações com entidades relacionadas

Com relação a 31 de dezembro de 2017 e de 2016, os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	Fundo Imodesenvolvimento	
	31-12-2017	31-12-2016
Balanço:		
Outros ativos	68.949	67.862
Demonstração do Rendimento Integral:		
Fornecimentos e serviços externos	41.280	41.189
Comissões	800.000	800.000

18 Garantias prestadas

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

Entidade beneficiária	Banco	Valor
Câmara Municipal de Oeiras	Millennium BCP	89.784

Trata-se de uma garantia de boa execução de uma obra no âmbito da atividade do Fundo ImoDesenvolvimento, obra essa que, entretanto, já terminou pelo que a Sociedade já solicitou o cancelamento da mesma.

Os contratos de trabalho dos trabalhadores da Sociedade gestora incluem uma cláusula que no caso da transmissão da totalidade das ações da Imopólis, da quota da Hexapólis (accionista única da Imopólis), das unidades de participação do Fundo Imodesenvolvimento ou do património do Fundo, os trabalhadores terão direito ao pagamento de uma prestação a título de prémio de retenção no valor de € 383.150.

19 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de dezembro de 2017 e 2016, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	31-12-2017	31-12-2016
Numerário (Nota 3)	469	469
Disponibilidades em instituições de créditos (Nota 4)	1.632.129	1.392.643
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	-	250.000
	<u>1.632.598</u>	<u>1.643.112</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Montantes expressos em Euros)

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.

21 Eventos Subsequentes

Em 20 de fevereiro de 2018 foi aprovada pela acionista única em Assembleia Geral uma redução de Capital Social da sociedade de € 750.000 para € 125.000, para libertação de excesso de capital, no montante de € 625.000, mediante a extinção de 125.000 ações, passando o Capital Social a ser representado por 25.000 ações com o valor nominal de € 5.00 cada.

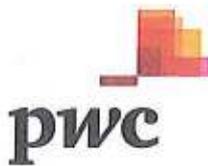
Para além do referido, entre o dia 1 de janeiro de 2018 e a data de formulação destas contas anuais não se produziu nenhum outro facto adicional que tenha efeito significativo nas contas anuais, nem na informação contida nas mesmas.

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

IV

Certificação Legal das Contas



Certificação Legal das Contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imópolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 1.737.219 euros e um total de capital próprio de 1.503.625 euros, incluindo um resultado líquido de 14.727 euros), a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Imópolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Outras matérias

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017 do fundo de investimento imobiliário (“Fundo”), por cuja gestão a Entidade era responsável àquela data, foram auditadas por outra Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, que oportunamente emitiu o respetivo Relatório de Auditoria (“Relatório”) sem reservas. Nas circunstâncias, salientamos que a nossa análise do potencial impacto para as demonstrações financeiras da Entidade de eventuais ocorrências ao nível do Fundo, baseou-se nas informações obtidas do órgão de gestão da Entidade, na qualidade de sociedade gestora, e do auditor do Fundo, assim como na análise do Relatório por este emitido.

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 20161485

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na União Europeia;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;
- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;



- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;
- e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- f) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

11 de abril de 2018

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


Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.

V
Relatório e Parecer do Fiscal
Único

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

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 Entidade) relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2017.

No decurso do exercício acompanhamos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Entidade. 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 Entidade 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.

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

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 as correspondentes notas anexas às demonstrações financeiras, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Entidade, dos seus resultados, 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 Entidade evidenciando os aspetos mais significativos; e,
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

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



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

11 de abril de 2018

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


Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.