



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2018**

Índice

I – Relatório de Gestão

II – Demonstrações Financeiras

III – Anexo às Demonstrações Financeiras

IV - Política de remuneração dos órgãos sociais

V – Relatório e Parecer do Conselho Fiscal

VI – Certificação Legal das Contas

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 2018.

ÍNDICE

- I INTRODUÇÃO**
 - 1. ÓRGÃOS SOCIAIS
 - 2. FACTOS RELEVANTES

- 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 2019**

- VII OUTRAS INFORMAÇÕES**

- VIII PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**

- IX CONCLUSÕES**

I INTRODUÇÃO

1. 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: Nuno Pedro Jardim Vital
Luís António de Mancelos Magalhães e Vasconcelos

CONSELHO FISCAL

Presidente: Fausto Manuel Rodrigues Simões dos Reis
Vogais: Pedro Miguel Pereira Manso
Pedro Miguel dos Santos
Suplente: Mário Paulo Morujo Duarte Resina

ROC

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

ROC SUPLENTE

Carlos José Figueiredo Rodrigues

2. FACTOS RELEVANTES

Durante o exercício em análise, registou-se uma alteração ao nível da estrutura de propriedade da Sociedade, em virtude da transmissão da totalidade do capital da sua acionista única, Hexapólis Unipessoal, Lda., a um novo investidor.

Assim, no dia 5 de novembro de 2018, na sequência do "Quota Purchase Agreement" estabelecido entre a European Property Holding Luxembourg 2 S.à r.l. e a Radix S.à r.l. em Março de 2018, a primeira alienou à segunda a quota única da Hexapólis Unipessoal, Lda. representativa de 100% do capital social da Sociedade, constituindo a atual detentora desta última uma sociedade de direito Luxemburguês indiretamente detida por diversos fundos de investimento, todos eles geridos pela Värde Management L.P..

Ainda durante o exercício em análise, foi aprovado pela acionista única da Sociedade, em Assembleia Geral de 21 de fevereiro de 2018, a redução do respetivo capital social de 750.000 euros para 125.000 euros, para libertação de excesso de capital, no montante de 625.000 euros, mediante a extinção de 125.000 ações, passando o capital social a ser representado por 25.000 ações com o valor nominal de 5 euros cada.

II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

Durante o ano de 2018 registou-se um crescimento económico a nível mundial, no entanto, a partir do terceiro trimestre verificou-se um abrandamento. As projeções do Fundo Monetário Internacional (FMI) apontam para uma desaceleração devido ao amadurecimento do ciclo económico mundial, o qual não está alheio às tensões comerciais existentes entre a China e os Estados Unidos da América (E.U.A.), ao abrandamento da economia alemã e ao impasse no processo do Brexit.

O mais recente relatório de FMI (Fundo Monetário Internacional), aponta para um crescimento da economia mundial de 2,9%, em 2018, desacelerando 0,8 pontos percentuais face ao valor registado no ano de 2017.

Neste âmbito, o FMI vai voltar a rever em baixa as previsões de crescimento mundial para 2019 e 2020, anunciou Christine Lagarde numa conferência na Câmara de Comércio dos Estados Unidos. O novo número, deverá ficar abaixo de 3,5%, para 2019, e de 3,6% para 2020.

De acordo com informações do Departamento do Comércio norte-americano, a economia dos E.U.A. travou mais do que o previsto, no quarto trimestre de 2018. Esta desaceleração mais acentuada constitui mais um sinal negativo para o início de 2019, numa altura em que os indicadores económicos apontam para uma degradação do ritmo de crescimento a nível mundial. Apesar desta revisão em baixa, o crescimento anual da economia norte americana manteve-se nos 2,9%, em 2018 (2,2%, em 2017), o maior desde 2015.

Quanto às mais importantes economias emergentes, nomeadamente, a Argentina, Brasil China, Índia, Indonésia, República da Coreia, México, Rússia, Arábia Saudita, África do Sul e Turquia, apresentaram, em 2018, um crescimento do PIB de cerca de 5,2%, o que apesar de revelar um abrandamento face a 2017, apresenta um valor superior ao da economia mundial.

No que se refere à Zona Euro, a herança do final do ano de 2018 não é encorajadora, em resultado quer da desaceleração do crescimento económico ocorrida no ano, quer da suspensão das medidas estimulantes do Banco Central Europeu (BCE), quer ainda das incertezas causadas pelos vários fatores de perturbação, como o *Brexit*, ou mesmo os problemas internos dos principais parceiros económicos, como Espanha, França ou Alemanha.

A Organização Mundial do Comércio (O.M.C.) divulgou um relatório em que prevê que o volume do comércio mundial cresça em termos homólogos 2,6% em 2019, aproximadamente menos quatro décimas que em 2018. Segundo as previsões divulgadas, apesar de um "alívio das tensões comerciais", as trocas poderão voltar a crescer e aumentar 3% em 2020.

O conflito tarifário entre as maiores economias mundiais, China e E.U.A., e as dúvidas na Europa devido ao *Brexit* são fatores que justificam este recuo no comércio internacional, sublinhou o diretor-geral da O.M.C., Roberto Azevedo. Assim, o comportamento da economia mundial vai depender da evolução de um conjunto de riscos: desfecho do *Brexit*, guerra comercial e mercados financeiros, sobre os quais existe ainda enorme incerteza. Estudos revelam que o PIB anual dos E.U.A. poderá perder até 0,6% e o da China até 1,5%, se Trump e Xi Jinping não chegarem a acordo nas negociações em curso.

2. ZONA EURO

A economia da zona euro cresceu menos que o esperado em 2018. De acordo com os dados publicados pelo Eurostat, o Produto Interno Bruto (PIB) da zona euro cresceu 1,8%, em 2018, o que representa um abrandamento no crescimento de 0,7 pontos percentuais, face a 2017. Para o conjunto da União Europeia (U.E.), a taxa de crescimento do PIB foi, em 2018, de 1,9%.

A Hungria foi o país que mais cresceu, em termos percentuais (4,9%), na U.E., em 2018, enquanto a Itália registou o crescimento anual mais baixo (0,9%), segundo os dados revelados pelo Eurostat. Portugal cresceu (2,1%) acima da média da zona euro, mas ficou atrás de 13 estados membros.

Os dados divulgados pelo gabinete de estatísticas europeu mostram que todos os países da U.E. cresceram no ano passado, com o segundo semestre a ser marcado por uma desaceleração no ritmo da expansão.

Entre os países que cresceram mais de 4%, em 2018, no espaço europeu, aparecem além da Hungria, que ocupou o primeiro lugar no *ranking*, a Letónia, Eslovénia, Eslováquia e Roménia.

As maiores economias da zona euro, que são também as mais desenvolvidas, tendem a registar crescimentos percentuais mais baixos. Foi o caso da Alemanha (1,4%) e da França (1,5%), o que foi determinante para puxar para baixo a média de crescimento da zona euro.

O emprego avançou 1,5% na zona euro e 1,3% na U.E. em 2018, o que corresponde a uma desaceleração de 1,6% em ambas as zonas, de acordo com dados do quarto trimestre de 2018 do Eurostat. Portugal registou níveis acima de ambas as médias (1,7%).

A inflação da zona euro fixou-se nos 1,6%, em 2018, o que compara com 1,5% no ano anterior. Esta taxa de inflação no final de 2018 representa uma desaceleração face aos valores à volta de 2% que se verificaram nos últimos meses de 2018. Tal deve-se à travagem dos preços da energia que passaram de um crescimento de 10%, para 5,5% em dezembro, excluindo a energia, a inflação na zona euro seria de 1,1% em 2018.

Simultaneamente, assistimos a um ponto de viragem na política monetária europeia com o fim esperado do programa de *quantitative easing*, assim como, uma maior prudência face ao aumento dos riscos geopolíticos. Contudo, o Banco Central Europeu (BCE) vai introduzir alterações ao programa de *quantitative easing* ao longo de 2019, mas não se prevê que se verifique, este ano, um impacto significativo nas taxas de juro, pelo que se espera a manutenção de um elevado nível de liquidez. O BCE já confirmou que vai adotar uma política monetária acomodaticia, agindo de forma cautelosa, perante um cenário de eventuais riscos para a economia da zona euro.

Por fim, e tendo por base o atual contexto externo de menor crescimento para as diferentes componentes da procura agregada na zona euro, em geral inferiores aos verificados em 2018, prevê-se como mais provável, que o crescimento em volume do PIB em 2019 volte a desacelerar.

3. PORTUGAL

Após ter atingido o crescimento mais alto da última década em 2017, de 2,8%, a economia portuguesa manteve em 2018 um comportamento positivo, apontando as estimativas de fecho de ano para um crescimento do PIB de 2,1%. A desaceleração verificada em 2018 resultou de um menor crescimento do investimento e de um contributo mais negativo da procura externa líquida, devido ao menor crescimento das exportações face às importações.

O ano de 2018 destacou-se, também, por um forte crescimento na despesa pública, 0,8%, e por um novo mínimo da taxa de desemprego dos últimos 15 anos, atualmente nos 7,1% já muito próxima da taxa natural. A quebra significativa do desemprego contribuiu para um acentuado aumento do consumo privado que terá atingido em 2018 o valor mais elevado de sempre, ultrapassando o máximo registado em 2010.

O consumo privado e as exportações mantiveram a evolução do ano anterior e foram os principais motores da economia. As importações registaram um crescimento superior ao das exportações, 5%, mas as perspetivas futuras apontam para uma inversão desta tendência, esperando-se que contribuam para um menor défice da balança comercial em 2019.

A taxa anual de inflação situou-se nos 1%, no final de 2018, menos 0,6% comparativamente ao período homólogo. Estima-se que a taxa de inflação deverá manter um crescimento moderado em 2019.

O Banco de Portugal prevê que o arrefecimento da economia, sentido no final de 2018, se mantenha durante o próximo ano, estimando um PIB de 1,8% para 2019 e de 1,4% para 2020.

Este crescimento vai continuar a ser impulsionado pelo consumo privado, pelo consumo público (para o qual se espera um aumento muito significativo em 2019), e pela continuada correção do desemprego. Estima-se que taxa de desemprego continue no mesmo sentido e feche 2019 nos 6,2%, refletindo o bom momento que a economia portuguesa atravessa atualmente, estimulada não só pelo contínuo crescimento e dinamismo das empresas residentes, mas também pela entrada de empresas internacionais no mercado e a criação de novas empresas.

O investimento deverá continuar robusto, com um crescimento de 3,7%, em parte derivado da dinâmica do setor da construção. Quanto às exportações, deverão registar um ligeiro abrandamento no ritmo de crescimento, em resultado do contexto económico global e de uma estabilização na atividade turística, a qual, nos últimos anos, teve um peso substancial na evolução deste indicador,

Relativamente à dívida pública, os juros mantêm-se em níveis muito baixos e a estimativa do governo aponta para um total de 118,5% do PIB no final de 2019. Neste sentido, o IGCP tem continuado a gerir os juros de forma eficiente, através da emissão de nova dívida a juros baixos. O volume de crédito concedido ao consumo tem vindo a aumentar desde 2012 e atingiu, em 2018, níveis de 2010. A desaceleração da economia tem sido encarada como natural, refletindo uma estabilização pós-crise, com o mercado a ganhar um carácter mais maduro e com menos risco.

Portugal continua a revelar uma melhoria nas contas públicas o que deverá levar as agências de notação financeira internacional a subir a classificação de investimento do país. Note-se que as três maiores agências (Standard & Poor's, Moody's e Fitch) atribuem atualmente a Portugal um nível de investimento de qualidade.

III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

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

O volume de investimento em imobiliário comercial na Europa atingiu o valor recorde de 312 mil milhões de euros em 2018, mais 0,3% que no ano anterior (311 mil milhões de euros). Portugal e Espanha foram os países que mais cresceram, ao dispararem 57% e 54%, respetivamente. Em causa estão dados da consultora imobiliária CBRE, que concluem que Portugal, Espanha, Polónia, Holanda e França registaram níveis recorde de investimento em 2018.

Este ano, e pela primeira vez, Lisboa lidera o *ranking* das melhores cidades europeias para investir no imobiliário. A capital portuguesa "roubou" o posto a Berlim, depois de passar da décima segunda posição na classificação final para o número um. A capital alemã é a segunda da lista, com aumento de 5,9%, em termos de investimento, comparativamente a 2017, seguida por Dublin. Também no top 4 está Madrid, que ganha uma posição em relação à última edição do estudo.

Destaque ainda para o Reino Unido, com uma queda de 6,5% no total de investimento, face ao ano transato, com os investidores a serem mais cautelosos devido às incertezas geopolíticas, nomeadamente no que se refere ao *Brexit*.

De acordo com a consultora CBRE, os setores que envolvem camas foram os mais populares entre os investidores em 2018. No entanto, os escritórios continuam a ser a tipologia de ativos com maior atratividade, com os volumes totais na Europa a chegar aos 127 mil milhões de euros, mais 6% que no período homólogo.

O setor imobiliário europeu continuará a ser uma das grandes alternativas de investimento para o grande capital em 2019, mas nem todos os mercados são igualmente interessantes. Esta é uma das leituras que podemos extrair do relatório feito pela consultora PwC e *Land Urban Institute*, depois de realizar uma pesquisa com empresas imobiliárias, fundos de investimento, entidades financeiras e outros investidores profissionais.

O mercado de investimento imobiliário comercial tem registado uma forte procura por parte dos investidores interessados em imóveis *core*, em mercados mais consolidados. No entanto, devido a uma cada vez maior escassez deste tipo de ativos e a preços cada vez mais inflacionados, surgem outros nichos de interesse, tanto por mercados mais periféricos como é o caso de Portugal, como por projetos em desenvolvimento (preferencialmente com contratos de pré-arrendamento), ou em segmentos alternativos (*co-living*, residências de estudantes, centros de escritórios, imóveis logísticos ou residências sénior).

A evolução de mercado europeu não foi linear, pois enquanto vários países viram a sua performance estabilizar, Portugal registou uma entrada tardia no ciclo de investimento, o que justifica a subida vertiginosa de Lisboa, para o topo do *ranking* das cidades europeias mais procuradas para investimento e implementação de projetos de promoção imobiliária.

A atividade de investimento em imobiliário comercial em Portugal bateu em 2018 um novo recorde, de quase 3 mil milhões de euros, o que representa um aumento de 76% face ao montante registado, em 2017, e mais do dobro do volume médio investido nos quatro anos anteriores. O capital estrangeiro foi responsável pela quase totalidade deste volume, 92%, na sua maioria originário da Europa, sendo a França, o Reino Unido e Espanha os países mais representativos. Há ainda a salientar a entrada de capital canadiano, pela primeira vez em Portugal, através da compra do edifício Liberdade 108, por parte da BMO Estate Partners.

A retoma do setor imobiliário a partir de 2014 trouxe uma nova realidade à atividade de investimento em Portugal. A diversificação na origem dos capitais, a maior disponibilidade de portfólios para venda e a atratividade de usos antes não elegíveis para investidores institucionais, caracterizam esta nova fase do mercado de investimento de imobiliário. Os elevados níveis de liquidez nos mercados financeiros mundiais, bem como a subida generalizada dos preços contribuíram para mais um valor recorde de investimento.

O retalho continuou a dominar o volume de investimento, tendo representado 43% do volume total. Durante o ano de 2018, foram transacionados 6 centros comerciais e 2 *retail parks*, entre os quais se destacam Almada Fórum, os Fórum Sintra e Montijo e o Dolce Vita tejo. O setor dos escritórios foi responsável por uma quota de 27%, contando com diversas operações de relevo e com a maior de sempre no setor: o Lagoas Park. Para além dos setores habituais, o setor de industrial e logística registou um volume e procura satisfatórios para a sua média, e assistimos também a uma diversificação considerável de investimento nas restantes classes de ativos.

O ano de 2018 ficou também marcado pelo considerável número de negócios efetuados acima de 100 milhões de euros (8 transações) num volume de 2,2 milhões de euros, equivalendo a 66% do montante total de investimento em Portugal. São exemplo as transações do portfólio de centros comerciais da Blackstone (mais de 900 milhões de euros) ou de parque de escritório Lagoas Park (375 milhões de euros).

A compressão das *yields*, iniciada em 2014, manteve-se ao longo de 2018, com descidas entre 25 e 75 pontos base em todos os setores e segmentos de mercado, com exceção dos centros comerciais, onde pela primeira vez em 5 anos a taxa de rentabilidade aumentou ligeiramente. Em Dezembro de 2018 as *yields prime* do mercado imobiliário situavam-se nos 4% para escritórios, 4,75% para centros comerciais, 4% para comércio de rua e 6,25% para industrial. Estes valores refletem mínimos históricos em todos os setores, mas superiores à maioria dos mercados europeus.

Fora do volume de investimento imobiliário comercial, mas também com forte dinamismo, estão transações de grandes carteiras detidas pelos bancos de NPL's e REO's (crédito mal parado e ativos executados pelos bancos), que têm de cumprir com as diretrizes europeias para redução do rácio destes ativos nos seus balanços.

Não sendo provavelmente comparável com o ano de 2018, o mercado imobiliário português irá, em 2019, manter-se numa dinâmica muito positiva, destacando-se claramente os setores dos escritórios, residencial e logística, por parte dos investidores internacionais que procuram oportunidades nestas áreas. E o provável, mas moderado, aumento das taxas de juro não deverá ter efeitos significativos sobre o interesse dos investidores no imobiliário português.

A criação das SIGI (Sociedades de Investimento e Gestão Imobiliária), instrumentos de investimento imobiliário coletivo, ocorrida no início de 2019, constitui mais um passo bastante importante para captar mais investimento por parte de investidores internacionais, que vão possibilitar uma nova abordagem e maior dinâmica ao mercado imobiliário, nomeadamente em alguns ativos com menos liquidez.

A Banca continuará a colocar no mercado grandes portfólios de imóveis e de carteiras de crédito, os quais têm sido muito desejados pelos investidores, maioritariamente fundos de investimento globais de perfil oportunístico.

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 atingiu os 10.642 milhões de euros, em 2018, valor em linha com o do ano anterior. Contudo, tendo em consideração a queda no número de fundos sob gestão, o valor apresenta uma valorização média dos ativos de 5%.

Ao analisar a composição da carteira dos fundos de investimento imobiliário portugueses, observamos que durante o ano de 2018, os imóveis de serviços e retalho são os que apresentam um maior peso, representando mais de 65% do montante sob gestão.

Salienta-se ainda que o segmento que mais valorizou durante o ano de 2018 foi o turístico cujo valor sob gestão cresceu 23%, comparativamente a 2017, facto diretamente relacionado com a excelente dinâmica que Portugal tem obtido.

Quanto ao número de fundos sob gestão, voltou a diminuir durante o ano de 2018, tendo passado de um total de 223 fundos de investimento imobiliário e fundos especiais de investimento imobiliário, para 211 fundos de investimento. Deste total, 198 são fundos de investimento imobiliário fechados e apenas 13 são fundos abertos, geridos por 31 sociedades gestoras. Os fundos de gestão de património imobiliário (FUNGEPI), mantiveram-se estáveis em 2018, com 3 fundos sob gestão.

Durante 2018 foram liquidados 17 fundos de investimento, 2 dos quais declararam insolvência. Nesse mesmo período, foram constituídos 5 fundos de investimento e no mês de dezembro foram constituídas 4 sociedades especiais de investimento imobiliário de capital fixo (SIIESP).

A criação destes 5 novos fundos indica que os investidores institucionais voltaram a confiar neste tipo de veículos.

Os fundos abertos continuaram a sua trajetória de diminuição do endividamento em 2018, tendo o mesmo sido reduzido em cerca 45%, enquanto os fundos fechados registaram um aumento a este nível de cerca de 4%. Por outro lado, também se verifica uma melhoria do desempenho da liquidez dos fundos, a qual registou um aumento de 20% nos fundos fechados e cerca de 38% nos fundos abertos.

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 31 sociedades.

A Interfundos mantém-se a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com uma quota de mercado de 13,3%, em 2018 (15%, em 2017). A segunda posição continua a ser ocupada pela Norfin, com uma quota de mercado de 11,4% (12% em 2017) e em terceiro lugar passou a estar a GNB com uma quota de mercado de 10,3% (8,5% em 2017), tendo ultrapassado a Fundger que ocupava esta posição no final do ano transato.

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

Quanto à Imopólis, aparece, atualmente, na 24ª posição, com uma quota de mercado de 0,6%, o que representa uma descida de dois lugares no ranking, face ao ano transato, apesar do aumento de 0,1% na quota de mercado.

3. PROCURA

Depois de um ano de 2017 excepcional relativamente ao dinamismo do mercado ocupacional de escritórios, que foi considerado na altura o melhor ano desde 2008, 2018 chegou para superar esse *record*, tendo sido colocados 206.428 m² de escritórios na região da grande Lisboa, o que corresponde a uma aumento de 24% face ao ano anterior. O mercado tem vindo a demonstrar uma evolução positiva nos últimos cinco anos, fruto do número crescente de novas empresas na capital portuguesa, bem como da necessidade das empresas já instaladas em Lisboa em melhorar e/ou expandir as suas instalações, pelo que, mais uma vez, o volume de ocupação líquido representou mais de metade da absorção total.

A forte procura das grandes multinacionais para a instalação dos seus centros de inovação, tecnológicos e de serviços partilhados como é exemplo a Revolut, e a crescente procura de espaços destinados a *co-working* têm gerado o aumento de área dos espaços ocupados. Em 2018 foram realizadas 229 transações com uma área média de 901 m², bastante superior aos 667 m² realizados em média durante 2017.

O ano de 2018 ficou também marcado pela taxa mais baixa de *vacancy rate*, desde 2008, registando um valor diminuto de 4,53%, uma consequência direta da falta de imóveis novos e da elevada taxa de absorção registada no ano.

O setor de serviços de empresas, que inclui os *call centres*, serviços partilhados e de *backoffice*, o qual tinha registado uma absorção de apenas 23.871 m² em 2017, voltou a estar em evidência em 2018, com uma absorção conjunta de 59.167 m².

Este valor resulta do crescimento de um grande operador, a Teleperformance, mas sobretudo de um crescimento significativo de uma área de negócio que começa a dar sinais de grande dinamismo na cidade de Lisboa: os centros de escritórios/*co-workings*, que com 3 operações no total de 13.730 m² entraram para o ranking dos 10 maiores negócios realizados em 2018.

Em 2018, a zona mais dinâmica foi o corredor oeste, com mais de 56.000 m² de absorção, tendo acolhido, entre outras, a Coriant Portugal, a Google e a Trust in News. Esta localização acaba por ser mais beneficiada, face à cada vez maior escassez de oferta na cidade de Lisboa, por ser neste momento a única zona capaz de albergar grandes ocupantes sem que se recorra à figura de pré-arrendamento, uma solução muito presente, mas que exige dos potenciais inquilinos uma capacidade de planeamento de médio/longo prazo que não é confortável para a maioria das empresas. Como consequência dessa procura acrescida, a zona registou a maior absorção desde 2008 e uma renda *prime* de 14€/m²/mês.

De facto, o maior arrendamento do ano, que consiste no novo campus da Coriant/Infinera, ocorreu em Carnaxide, com uma ocupação de 8.500 m² no Office Park Carnaxide.

Provando a tendência já identificada, o setor mais ativo na absorção foi o setor tecnológico, com 33% da ocupação total, seguido pelos serviços a empresas, os quais obtiveram uma quota de 28%.

Os dados analisados revelam que a crescente procura não tem sido correspondida pela oferta. Entre 2012 e 2018 foram desenvolvidos, em média, 27.000 m² de escritórios por ano, resultando numa clara falta de produto que reúna os requisitos das empresas. Na sequência da reduzida promoção de escritórios, a área disponível tem vindo a reduzir.

Neste âmbito, o aumento de operações registadas em zonas não consolidadas da cidade são um sinal evidente da generalizada escassez de oferta, levando a que os ocupantes comecem a procurar soluções em zonas menos tradicionais.

Ainda assim, após anos de quase estagnação na atividade de promoção, em 2018, registou-se o maior crescimento da nova oferta dos últimos 6 anos. Ao longo dos 12 meses foram concluídos 7 novos edifícios num total de 38.000 m² em oferta total. Ainda que pouco significativa, a entrada de novo produto permitiu, em certa medida, aliviar a escassez de oferta existente.

Esta tendência de crescimento da oferta vai manter-se nos próximos anos. Atualmente existem 17 projetos de escritórios na grande Lisboa que, ao longo dos próximos 3 anos, trarão ao mercado mais de 250.000 m² de novos edifícios.

O volume de escritórios hoje desocupados na grande Lisboa supera os 305.000 m², sendo que apenas 138.000 m² estão localizados no concelho de Lisboa. A grande maioria da qualidade e dimensão destes espaços é reduzida e já não corresponde aos requisitos da procura dos ocupantes.

O referido aumento da procura durante o ano de 2018, aliado à falta de oferta, resultou num aumento generalizado das rendas e na redução da concessão de incentivos contratuais. Todas as zonas viram as suas rendas aumentar entre 3% e 16%, com o *prime* CBD a atingir os 22€/m²/mês, valor mais alto desde 2001.

A escalada dos valores da renda *prime* para máximos históricos, não deverá ser considerada meramente conjuntural.

Este indicador comprova o vigor do mercado de escritórios em Lisboa, alicerçado pela contínua procura externa por parte de entidades que procuram Portugal para localizar as suas empresas. No entanto, a médio prazo este valor não deverá ser sustentável, quer por via da chegada ao mercado de novos edifícios, quer por via de um previsível abrandamento do *outlook* da economia europeia.

O rácio entre o *stock* disponível novo e o usado continua a registar valores muito baixos. Esta tendência deverá inverter-se apenas em 2020, data a partir da qual começarão a chegar ao mercado os primeiros imóveis, sem ocupante definido à partida, estando assim criadas as condições para um crescimento mais sustentado do mercado.

Para 2019, espera-se que a procura se mantenha dinâmica, contudo ainda com pouca resposta do lado da oferta. Dos 77.800 m² que deverão ser concluídos em 2019, apenas 32.000 m² estarão disponíveis no mercado e a disponibilidade de escritórios usados, para além de reduzida, não corresponde aos requisitos de qualidade exigidos pelas empresas.

No entanto, o desequilíbrio verificado tem despertado o interesse de vários promotores do setor, pelo que atualmente se estimam mais 483.000 m² em *pipeline*, que deverão surgir entre 2020 e 2023 para dar resposta a esta procura, oferecendo espaços modernos de grande dimensão, sobretudo no Parque das Nações onde o *stock* poderá vir a aumentar em mais de 60%, contribuindo para uma performance ainda melhor neste setor.

O ano de 2019 será, assim, desafiante para conseguir manter os níveis de absorção registados em 2018, mas será também o ano em que ficam criadas as bases para um crescimento mais sustentado do mercado a médio prazo.



IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2018, a atividade da Imopólis 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.

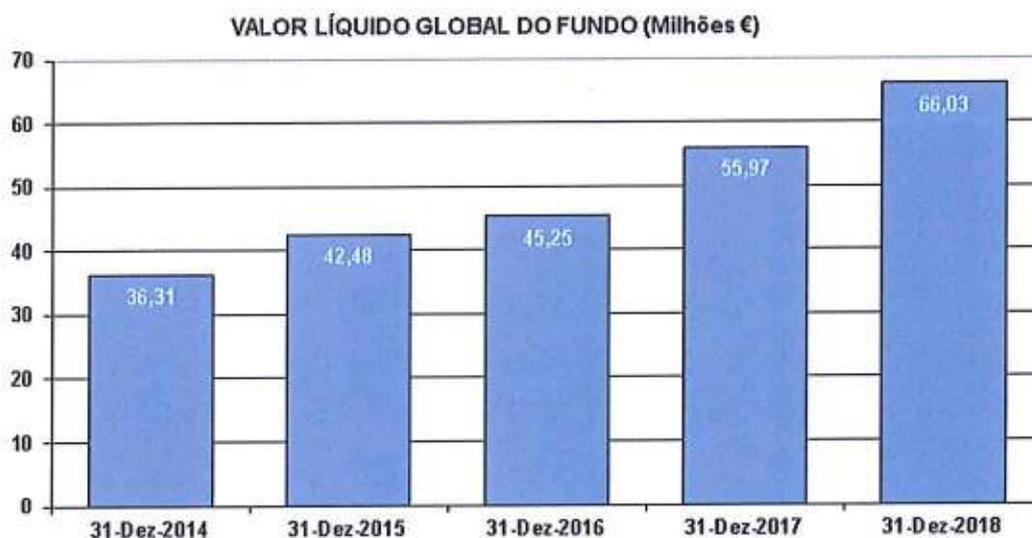
Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

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

2.1 Valor líquido global do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2018 o valor líquido global do Fundo ascendia a 66.028.605 euros.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de 12.161.466 euros.



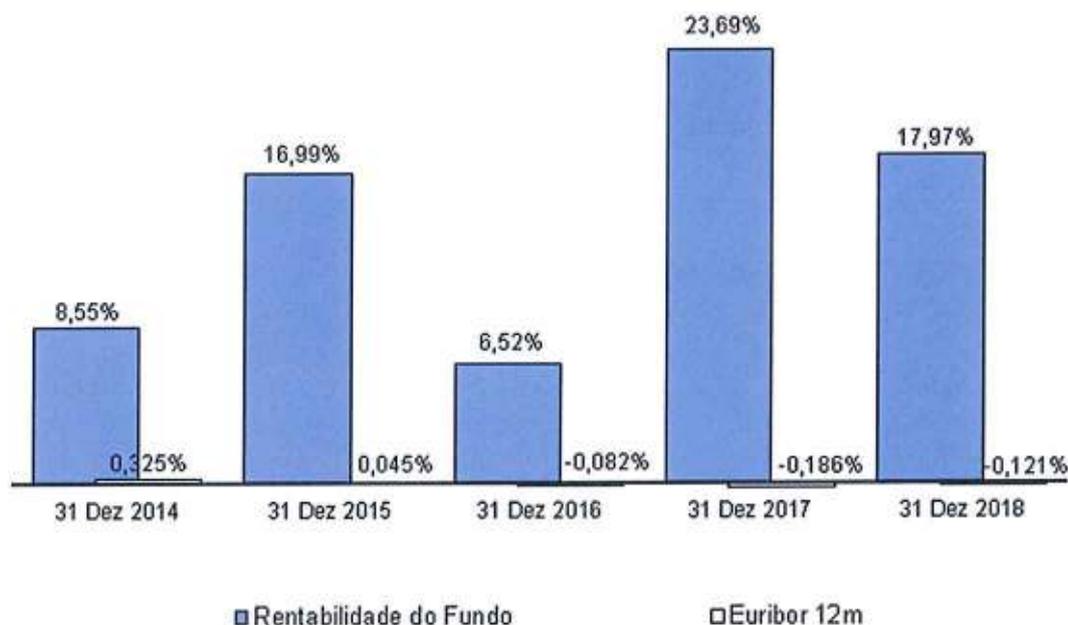
2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de dezembro de 2018, o valor de 7,7656 euros, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2018, de 17,97%.

A variação da rentabilidade do Fundo, face a igual período do ano anterior, resulta da distribuição de rendimentos ocorrida no exercício, a qual se traduziu numa redução do valor líquido global do Fundo no montante de 2.100.180 euros.



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2018 foram distribuídos rendimentos ao participante único do Fundo ImoDesenvolvimento, correspondentes a 0,247 euros por unidade de participação, o que aplicado às 8.502.753 unidades de participação do Fundo, equivale a um montante global de 2.100.180 euros. Deste montante, 2.036.889 euros corresponde a resultados gerados com a venda de imóveis adquiridos em período anterior a 30 de junho de 2015 e o remanescente a resultados gerados através do exercício da atividade de arrendamento imobiliário.



2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2018, e tendo em conta o particular contexto de alteração da estrutura de propriedade, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento teve como principais objectivos:

- ↳ Manutenção de todo o património arrendado garantindo-se um adequado acompanhamento do estado do mesmo; e
- ↳ Promoção dos arrendamentos em todo o património de rendimento de forma a maximizar a rentabilidade dos imóveis em carteira.

2.4.1 Arrendamento

Durante o ano de 2018 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 21 novos contratos de arrendamento, dos quais 12 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 13 contratos. As alterações contratuais referidas traduzem-se numa redução do valor anualizado das rendas do Fundo em cerca de 322 mil euros. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 5.021 m² nos armazéns de Leiria, de 2.873 m² no Parque Suécia, de 1.785 m² no Parque Holanda e de 282 m² no edifício Alto da Barra. Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 2.631 m² no Edifício Adamastor, 2.002 m² no Parque Suécia, 1.778 m² no Parque Holanda e 1.479 m² no edifício Alto da Barra.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2018 esta representava 86,9% da ABL (área bruta locável), o que se traduz num aumento, face aos 85,4% registados no final de 2017.



2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2018, o Fundo ImoDesenvolvimento procedeu à alienação de uma fração de escritório pertencente ao empreendimento Terraços de Bragança. O valor de venda inerente à operação ascendeu a 1.300.000 euros, o que originou uma mais-valia contabilística no montante de 345.508 euros.

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de dezembro de 2018, um resultado líquido do exercício negativo no montante de 553.461 euros, um resultado antes de impostos negativo no montante de 390.993 euros e um total de proveitos de 814.255 euros (em 2017, estes valores foram, respectivamente, 14.727 euros, 28.073 euros e 803.053 euros).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	800	800	0,0%
Outros ganhos	7	3	133,3%
Reversões de perdas de imparidade	7	-	-100,0%

Os custos verificados em 2018 e 2017 apresentam o seguinte detalhe:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	351	383	-8,4%
Custos com pessoal	835	378	120,9%
Outros custos	18	11	63,6%
Amortizações do exercício	1	3	-66,7%
Impostos correntes	162	13	1.146,2%

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 a variação significativa ocorrida em custos com pessoal, comparativamente ao ano transato, a qual resulta do pagamento aos colaboradores e administração, no exercício, de montantes contratualmente definidos, em virtude da transmissão da estrutura de propriedade da Sociedade.

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
EBITDA / Proveitos	-49%	4%
Pessoal / Proveitos	103%	47%
FSE / Proveitos	43%	48%

2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar a uma redução ao nível do rácio de autonomia financeira da empresa, o qual se situa nos 53% em 2018 (87%, em 2017), o que resulta maioritariamente da redução do capital próprio da sociedade em virtude, por um lado, da redução do capital social ocorrida no ano e, por outro lado, do prejuízo registado no exercício. No entanto, continua a encontrar-se garantida a existência de uma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2018 a 325.164 euros, sendo o valor do Passivo de 288.789 euros.

VI – PERSPETIVAS PARA 2019

No que à Sociedade diz respeito, as perspectivas para o exercício de 2019 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 2019 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro do Fundo gerido pela Imópolis, 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;
- ↳ Aquisição de novos imóveis para o portfólio do Fundo que se enquadrem na estratégia do seu atual investidor;
- ↳ 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 2019, tendo em vista a otimização da rentabilidade do Fundo; e
- ↳ 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.

- ↳ Continuação da implementação das políticas e procedimentos de controlo interno necessários ao cumprimento do novo Regulamento Geral da Proteção de Dados, o qual entrou 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 – 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.

VIII – 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 2018, o qual apresenta um valor negativo no montante de 553.461 euros, seja integralmente transferido para Resultados Transitados.

IX – 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 Revisor Oficial de Contas, ao Conselho Fiscal e aos colaboradores da Imópolis pela colaboração prestada.

Lisboa, 21 de março de 2019

O Conselho de Administração

Eng. Ricardo Santos Valente
Presidente

Dr. Nuno Jardim Vital
Vogal

Dr. Luís Magalhães e Vasconcelos
Vogal

II

Demonstrações Financeiras

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montanhas expressos em Euros)

ATIVO	Notas	31-12-2018		31-12-2017		PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	31-12-2018	31-12-2017
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	200	-	200	469	Passivos por impostos correntes	8	162,468	-
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	588,485	-	588,485	1,532,129	Outros Passivos	9	126,321	233,594
Outros ativos tangíveis	5	471,395	462,910	8,485	2,526	Total do passivo		288,789	233,594
Ativos intangíveis	5	144,828	144,828	-	-	Capital	10	125,000	750,000
Ativos de contratos com clientes	6	-	-	-	68,667	Outras reservas e resultados transferidos	11	753,625	738,898
Outros ativos	7	103,796	87,013	16,783	23,162	Resultado do exercício		(553,461)	14,727
Ativos por impostos correntes	8	-	-	-	12,266	Total do capital próprio		325,164	1,503,626
Total do ativo		1,308,704	694,751	613,953	1,737,219	Total do passivo e do capital próprio		613,953	1,737,219

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2018	2017
Juros e rendimentos similares	13	-	195
Margem financeira		-	195
Rendimentos de serviços e comissões	14	800.000	800.000
Encargos com serviços e comissões	15	(6.864)	(7.887)
Outros resultados de exploração	16	(4.805)	223
Produto bancário		788.331	792.531
Custos com pessoal	17	(834.775)	(378.252)
Gastos gerais administrativos	18	(350.773)	(382.800)
Amortizações do exercício	6	(859)	(3.406)
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a	19	7.083	-
Resultado antes de impostos		(390.993)	28.073
Impostos			
Correntes	8	(162.468)	(13.346)
Resultado após impostos		(553.461)	14.727
Resultado líquido do exercício		(553.461)	14.727
Resultado por ação - Básicos	12	(13,03)	0,10
Resultado por ação - Diluidos	12	(13,03)	0,10

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

**DEMONSTRAÇÕES DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018**

(Montantes expressos em Euros)

	Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do Capital próprio
Saldos em 1 de Janeiro de 2017	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
Saldos em 31 de Dezembro de 2017	750.000	702.333	36.565	14.727	1.503.625
Realizações de Capital	(625.000)	-	-	-	(625.000)
Transferência para reserva legal	-	1.473	-	(1.473)	-
Transferência para resultados transitados	-	-	13.254	(13.254)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício de 2018	-	-	-	(553.461)	(553.461)
Saldos em 31 de Dezembro de 2018	125.000	703.806	49.819	(553.461)	325.164

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

A Contabilista Certificada

O Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros e Comissões recebidas		866.667	800.254
Recebimentos por prestação de serviços		22.460	15.913
Pagamento de juros e comissões		(8.018)	(7.628)
Pagamentos a empregados e a fornecedores		(1.304.354)	(698.148)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		11.151	(35.977)
Fluxos das actividades operacionais		<u>(412.094)</u>	<u>74.414</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO			
Compra de Imobilizações	5	(6.819)	-
Venda de imobilizações		-	-
Fluxos das actividades de investimento		<u>(6.819)</u>	<u>-</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Dividendos pagos		-	(84.928)
Reduções de Capital e Prestações suplementares	10	(625.000)	-
Fluxos das actividades de financiamento		<u>(625.000)</u>	<u>(84.928)</u>
Varição líquida de caixa e seus equivalentes.		<u>(1.043.913)</u>	<u>(10.514)</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período	22	<u>1.632.598</u>	<u>1.643.112</u>
Caixa e seus equivalentes no fim do período	22	<u>588.685</u>	<u>1.632.598</u>

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 2018 (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 25.000 ações nominativas de €5 cada a 31 dezembro de 2018 (150.000 ações nominativas de €5 cada a 31 de dezembro de 2017, decorrente da diminuição de capital realizada em 21 de fevereiro de 2018 (Nota 10)).

No dia 5 de novembro de 2018, na sequência do “Quota Purchase Agreement” estabelecido entre a European Property Holding Luxembourg 2 S.à r.l. e a Radix S.à r.l. em março de 2018, a primeira alienou à segunda a quota única da Hexapólis representativa de 100% do seu capital social, assim como as prestações suplementares prestadas pelo sócio único e os créditos resultantes dos suprimentos existentes na referida data.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2018 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 2019.

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.

Em 31 de dezembro de 2016 a Sociedade enquadrava-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 contabilísticas que lhes eram aplicáveis em 31 de dezembro de 2015, nos termos que vigoravam nessa data.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(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.º 1/2005, 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 2018 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 2017.

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 2018 e considerou que as seguintes não são relevantes para a sua atividade, exceto quanto à implementação da IFRS 15 (Nota 6):

1. Impacto da adoção de novas normas, alterações às normas e interpretações que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2018:

- a) **IFRS 15** (nova), 'Rédito de contratos com clientes'. Esta nova norma aplica-se apenas a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços a clientes, 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".
- b) **Alterações à IFRS 15**, 'Rédito de contratos com clientes'. 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.
- c) **IFRS 9** (nova), 'Instrumentos financeiros'. 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.
- d) **IFRS 4** (alteração), 'Contratos de seguro (aplicação da IFRS 4 com a IFRS 9)'. 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 aplica-se às demonstrações financeiras consolidadas que incluam uma entidade seguradora.
- e) **IFRS 2** (alteração), 'Classificação e mensuração de transações de pagamentos baseados em ações'. 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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

- f) **IAS 40** (alteração) 'Transferência de propriedades de investimento'. 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.
- g) **Melhorias às normas 2014 – 2016**. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 1, IFRS 12 e IAS 28.

2. Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, que a União Europeia já endossou:

- a) **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 de locação também foi alterada, sendo baseada no "direito de controlar o uso de um ativo identificado". No que se refere ao regime de transição, a nova norma pode ser aplicada retrospectivamente ou pode ser seguida uma abordagem retrospectiva modificada.
- b) **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 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 serem classificados ao justo valor através de resultados.
- c) **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). 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.

3. Normas (novas e alterações) publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019, mas que a União Europeia ainda não endossou:

- a) **IAS 19** (alteração), 'Alterações, reduções e liquidações de planos de benefícios definidos' (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 à IAS 19 exige que uma entidade: (i) utilize pressupostos atualizados para determinar o custo do serviço atual e os juros líquidos para o período remanescente após a alteração, redução ou liquidação do plano; e (ii) reconheça no resultado do exercício como parte do custo com serviços passados, ou como ganho ou perda na liquidação qualquer redução no excedente de cobertura, mesmo que o excedente de cobertura não tenha sido reconhecido anteriormente devido ao impacto do "asset ceiling". O impacto no "asset ceiling" é sempre registado no Outro Rendimento Integral, não podendo ser reciclado por resultado do exercício.
- b) **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. Os investimentos de longo-prazo em associadas e empreendimentos conjuntos, estão sujeitos ao modelo de imparidade das perdas estimadas, antes de ser adicionado para efeitos de teste de imparidade ao investimento global numa associada ou empreendimentos conjunto, quando existam indicadores de imparidade.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

- c) **IFRS 3** (alteração), 'Definição de negócio' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso da União Europeia. Esta alteração constitui uma revisão à definição de negócio para efeitos de contabilização de concentrações de atividades empresariais. A nova definição exige que uma aquisição inclua um input e um processo substancial que conjuntamente gerem outputs. Os outputs passam a ser definidos como bens e serviços que sejam prestados a clientes, que gerem rendimentos de investimentos financeiros e outros rendimentos, excluindo os retornos sob a forma de reduções de custos e outros benefícios económicos para os acionistas. Passam a ser permitidos 'testes de concentração' para determinar se uma transação se refere à aquisição de um ativo ou de um negócio.
- d) **IAS 1 e IAS 8** (alteração), 'Definição de material' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso da União Europeia. Esta alteração introduz uma modificação ao conceito de material. Inclui clarificações quanto à referência a informações pouco claras, correspondendo a situações em que o seu efeito é similar a omitir ou distorcer tais informações, no contexto global das demonstrações financeiras; e ainda clarificações quanto ao termo 'principais utilizadores das demonstrações financeiras', sendo estes definidos como 'atuais e futuros investidores, financiadores e credores' que dependem das demonstrações financeiras para obterem uma parte significativa da informação de que necessitam.
- e) **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.
- f) **Estrutura concetual**, 'Alterações na referência a outras IFRS' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2020). Estas alterações ainda estão sujeitas a aprovação pela União Europeia. Como resultado da publicação da nova Estrutura Concetual, o IASB introduziu alterações no texto de várias normas e interpretações, como: IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, SIC 32, de forma a clarificar a aplicação das novas definições de ativo / passivo e de gasto / rendimento, além de algumas das características da informação financeira. Essas alterações são de aplicação retrospectiva, exceto se impraticáveis.
- 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.

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 14).

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

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 (Nota 15).

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:

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

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

d) Ativos intangíveis

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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

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".

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

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

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" representam 96% do ativo da Sociedade. O instrumento financeiro ativo apresenta-se mensurado ao custo amortizado.

iii) Natureza e extensão dos riscos resultantes de instrumentos financeiros

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras 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 prospetos dos fundos.

Riscos liquidez

Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos relativos aos ativos financeiros.

Dado que a 31 de dezembro de 2018 a Sociedade não tem aplicações a prazo e todas as suas disponibilidades encontram-se em caixa e depósitos à ordem este risco não se verifica.

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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Montantes expressos em Euros)

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.

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 2018, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria coletável (21% no exercício de 2017). Tanto em 2018 como em 2017, à taxa nominal acresce a taxa da derrama municipal de 1,4%, 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	9%

h) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respetivos encargos de 2018 e 2017, 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, com liquidez elevada e que possam ser imediatamente realizáveis sem risco significativo de alterações de valor, onde se incluem a caixa, as disponibilidades e as aplicações em instituições de crédito.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2018 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2017.

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 2018 e 2017, o saldo de Caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caixa	<u>200</u>	<u>469</u>
	<u>200</u>	<u>469</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de Disponibilidades em outras instituições de crédito decompõe-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millennium BCP	558.697	67.505
Montepio Geral	29.788	29.911
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
JPMorgan Chase Bank (EUA)	-	1.534.713
	<u>588.485</u>	<u>1.632.129</u>

Durante o exercício de 2018, a Imopólis cessou a sua conta bancária junto da JP Morgan Chase Bank.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

5 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2018 e 2017, foi o seguinte:

	Saldo em 31/12/2017		Aquisições	Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2018	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas			Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46.805	(44.729)	-	366	46.805	(45.095)
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	(95.442)	6.819	493	102.711	(95.936)
Instalações interiores	50.131	(50.131)	-	-	50.131	(50.131)
	<u>464.577</u>	<u>(462.051)</u>	<u>6.819</u>	<u>859</u>	<u>471.396</u>	<u>(462.910)</u>
Ativos intangíveis:						
Sistema de tratamento de dados	144.828	(144.828)	-	-	144.828	(144.828)
	<u>609.405</u>	<u>(606.879)</u>	<u>6.819</u>	<u>859</u>	<u>616.224</u>	<u>(607.738)</u>

	Saldo em 31/12/2016		Aquisições	Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2017	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas			Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46.805	(42.015)	-	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>(458.644)</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>

As aquisições de equipamento informático realizados no exercício de 2018 no montante de €6.819 são referentes à aquisição de computadores e monitores informáticos para a atividade operacional.

6 Ativos de contratos com clientes

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de Ativos de contratos com clientes decompõe-se como segue:

	31-12-2018	31-12-2017
Fundo Imodesenvolvimento	<u>-</u>	<u>66.667</u>

Tal como mencionado na nota 1.1 sobre a alteração das bases de apresentação, a aplicação da IFRS 15 resultou na reclassificação dos montantes decorrentes de contratos com clientes da rubrica de Outros ativos para uma nova rubrica autónoma, pelo que os saldos comparativos, registados em 31 de dezembro de 2017, na rubrica "Outros ativos" foram reclassificados para esta nova rubrica.

Em 31 de dezembro de 2017 estava por receber a comissão de gestão que o Fundo ImoDesenvolvimento paga mensalmente à Sociedade no montante de €66.667, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, datado de 3 de dezembro de 2015.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Montantes expressos em Euros)

A 31 de dezembro de 2018 este montante não se encontrava pendente dado que foi liquidado antes do término do exercício.

7 Outros ativos

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o saldo de Outros ativos decompõe-se como segue:

	2018	2017
Seguros - encargos diferidos	13.405	13.716
Outros	90.391	103.542
	<u>103.796</u>	<u>117.258</u>
Provisões	(87.013)	(94.096)
	<u>16.783</u>	<u>23.162</u>

Do saldo apresentado a 31 de dezembro de 2018 e 2017 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.

8 Passivos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de dezembro de 2018 e 2017 foram apurados conforme segue:

	2018	2017
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	(390.993)	28.074
Acréscimos	2.146	259
Deduções	4.385	(200)
Rendimento tributável	<u>(384.462)</u>	<u>28.133</u>
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	-	-
Matéria colectável	<u>(384.462)</u>	<u>28.133</u>
Imposto sobre o rendimento (1)	-	5.908
Despesas tributadas autonomamente (2)	162.468	7.016
Derrama (3)	-	422
Imposto sobre o rendimento	<u>162.468</u>	<u>13.346</u>
Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	-	13.346
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	-	(25.612)
- Menos: Retenções na fonte	-	-
- Saldo corrente a pagar/(receber)	<u>162.468</u>	<u>(12.266)</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Montantes expressos em Euros)

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

	2018	2017
Imposto corrente	162.468	13.346
Total do imposto registado em resultados (1)	162.468	13.346
Resultado antes de impostos (2)	(390.993)	28.073
Carga fiscal [(1)/(2)]	-41,55%	47,54%

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 2015 a 2018 (2014 a 2018 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 2018 e 2017, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

	2018	2017
Acréscimo para férias e subsídio de férias	38.276	38.224
Serviços jurídicos	2.737	7.964
Prémios a pagar aos órgãos sociais	-	35.000
Fornecedores	37.512	84.897
Prémios a pagar a colaboradores	15.994	15.929
Contribuições para a segurança social	8.450	10.231
Retenção de imposto - Trabalho dependente	5.355	9.049
Outros	17.997	32.300
	126.321	233.594

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).

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

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. A essa data que o capital social da Sociedade totaliza €750.000, representado por 150.000 ações com um valor nominal de €5.

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

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 "*ramework 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.

Em 21 de fevereiro de 2018 foi aprovada pela acionista única em Assembleia Geral uma redução do 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.

11 Outras reservas e resultados transitados

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2018	2017
Reserva legal	703.806	702.333
Resultados transitados	49.819	36.565
	<u>753.625</u>	<u>738.898</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 16 de abril de 2018, a aplicação do resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2017, de €14.727, consistiu na transferência de €1.473 para Reserva Legal e €13.254 para Resultados Transitados.

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 Resultados por ação

Resultados por ação básicos

Os resultados por ação básicos são calculados efetuando a divisão do resultado líquido atribuível aos acionistas da Imopólis pelo número médio ponderado de ações ordinárias em circulação durante o exercício, excluindo as ações próprias caso existam.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, o lucro por ação relativo ao lucro do exercício, foram os seguintes:

	2018	2017
Resultado líquido atribuível ao acionista da Sociedade	(553.461)	14.727
Número médio de ações ordinárias em circulação	42.466	150.000
Resultado por ação básico atribuível aos acionistas	(13,03)	0,10

O número médio ponderado de ações ordinárias em circulação foi apurado tendo em consideração a diminuição de capital social realizada a 21 de fevereiro de 2018, a qual correspondeu a uma diminuição de 125.000 ações nominativas com o valor nominal de €5.00, nomeadamente:

	Data	Ações emitidas
Balanço no início do exercício	01-01-2018	150.000
Diminuição de capital social	21-02-2018	(125.000)
Balanço no final do exercício	31-12-2018	25.000
Número médio de ações		42.466

Resultados por ação diluídos

Os resultados por ação diluídos são calculados incorporando o efeito dilutivo potencial sobre o resultado por ação de eventuais instrumentos financeiros existentes, mediante ajustamento ao número médio de ações ordinárias em circulação ao resultado líquido atribuível aos acionistas da Imopólis.

Em 2018 e 2017 a Imopólis não detinha instrumentos financeiros relacionados com as ações ordinárias, pelo que, o resultado por ação diluído é igual ao resultado por ação básico.

13 Juros e rendimentos similares

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde aos juros que remuneram as aplicações financeiras feitas pela Sociedade no decorrer do exercício. Dado que no exercício de 2018 a Imopólis não deteve aplicações a prazo em instituições de crédito o saldo desta rubrica a 31 de dezembro de 2018 é nulo (€195 em 31 dezembro de 2017).

14 Rendimentos de serviços e comissões

O saldo da rubrica de Rendimentos de serviços e comissões corresponde à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

Em 2018 e 2017, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

	2018	2017
Ativo líquido	191.061.430	183.072.750
Passivo	125.032.825	127.105.431
Capital do Fundo	66.028.605	55.967.319
Resultado líquido do exercício	12.161.466	10.720.801

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 (Montantes expressos em Euros)

No exercício de 2018, 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.

15 Encargos com serviços e comissões

O saldo da rubrica de Encargos com serviços e comissões decompõe-se conforme segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Garantias e Avaes	925	925
Despesas Bancárias	<u>5.939</u>	<u>6.962</u>
	<u>6.864</u>	<u>7.887</u>

16 Outros resultados de exploração

O saldo desta rubrica em 2018 e 2017, decompõe-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	2.787	2.858
Excesso de estimativa imposto	<u>4.385</u>	-
	<u>7.172</u>	<u>2.858</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(498)	(278)
Outros	<u>(11.479)</u>	<u>(2.357)</u>
	<u>(11.977)</u>	<u>(2.635)</u>
Outros resultados de exploração	<u>(4.805)</u>	<u>223</u>

A subrubrica de "Excesso de estimativa de imposto" no valor de €4.385 corresponde a um reembolso relativo ao IRC que foi estimado em excesso no exercício anterior.

A subrubrica de "Outros" no valor de €11.479 é composta essencialmente por €7.083 de créditos incobráveis e €2.146 respeitantes a custos relativos a anos anteriores.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

17 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 2018 e 2017, decompõe-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneração dos órgãos sociais	496.220	193.384
Remuneração do pessoal	<u>164.017</u>	<u>100.329</u>
	<u>660.237</u>	<u>293.713</u>
Encargos sobre remunerações	148.330	58.079
Outros	<u>26.208</u>	<u>26.460</u>
	<u>174.538</u>	<u>84.539</u>
Custos com pessoal	<u>834.775</u>	<u>378.252</u>

Em 2018 e 2017, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração e Conselho Fiscal.

Durante o ano de 2018, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a €141.876 (2017: €141.876). Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de €35.000 (2017: €35.000) relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2017, o montante de €25.000 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2018 e ainda dada a transmissão da estrutura da Sociedade o Administrador, conforme aditamento ao contrato de administração, recebeu um montante de €318.825. Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde.

Os membros do Conselho Fiscal, o Dr. Carlos Grenha (até fevereiro de 2018) recebeu €500, o Dr. Pedro Santos e o Dr. Fausto Reis (desde setembro de 2018) receberam, individualmente, €1.000. O Dr. Pedro Manso recebeu €3.000. A Dra. Cátia Carvalho, na qualidade de vogal do Conselho Fiscal recebeu €1.500 Euros respeitantes aos seis meses em que a mesma exerceu estas funções.

Os colaboradores da Sociedade receberam o montante de €15.594 relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2018 e ainda dada a transmissão da estrutura da Sociedade em 5 de novembro de 2018, receberam também um montante de €50.665, conforme aditamento ao contrato de trabalho.

O administrador executivo Nuno Vital recebeu em 2018 o montante de €1.600 correspondente ao mês de dezembro de 2018.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, dois colaboradores.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

18 Gastos gerais administrativos

O saldo desta rubrica em 2018 e 2017, decompõe-se como segue:

	2018	2017
Serviços especializados:		
Advogados	90.155	127.418
Contabilidade	68.634	68.634
Informática	29.324	39.646
Consultoria e auditoria	31.312	32.049
Condomínio	13.448	13.441
Recepção	9.792	9.151
Outros	23.289	23.347
Rendas e alugueres	39.332	40.201
Comunicações	6.009	5.883
Água, energia e combustíveis	6.860	7.850
Deslocações, estadas e representações	15.980	4.355
Outros	16.638	10.825
	<u>350.773</u>	<u>382.800</u>

O montante de €16.638 na subrubrica "Outros" é composta essencialmente por gastos com a formação do pessoal no montante de €5.141, gastos de material de consumo corrente no montante de €4.110 e gastos referentes a publicações no valor de €4.297.

O montante pago em 2018, a título de honorários, ao Revisor Oficial de Contas, função exercida pela PricewaterhouseCoopers&Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a €23.900, que se decompõe conforme segue:

	2018	2017
Revisão Legal de Contas	9.200	9.200
Outros serviços de fiabilidade	14.700	11.300

19 Correções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2018	2017
Devedores e outras aplicações	(7.083)	-
	<u>(7.083)</u>	<u>-</u>

O saldo apresentado nesta rubrica reflete os movimentos ocorridos em cada exercício, nomeadamente, dotações e anulações de provisões por créditos vencidos (Nota 7).

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

20 Transações com entidades relacionadas

Com relação a 31 de dezembro de 2018 e de 2017, os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	Fundo Imodesenvolvimento	
	2018	2017
Balanço:		
Outros ativos	-	68.949
Demonstração de Resultados:		
Fornecimentos e serviços externos	41.504	41.280
Comissões	800.000	800.000

21 Garantias prestadas e passivos contingentes

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

Entidade beneficiária	Banco	Valor
Câmara Municipal de Oeiras	Millenium 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 incluem uma cláusula que no caso da transmissão da totalidade das ações da Imopólis, da quota da Hexapólis (acionista 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. Dado que a transmissão ocorreu no exercício de 2018, esta cláusula foi ativada (Nota 17).

22 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de dezembro de 2018 e 2017, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	31-12-2018	31-12-2017
Numerário (Nota 3)	200	469
Disponibilidades em instituições de créditos (Nota 4)	588.485	1.632.129
	<u>588.685</u>	<u>1.632.598</u>

23 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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Montantes expressos em Euros)

24 Eventos Subsequentes

A Lei do Orçamento do Estado para 2019 revogou os artigos 1.º e 8.º do Decreto-Lei n.º 1/87, de 3 de janeiro, bem como o artigo 4.º do Decreto-Lei n.º 20/96, de 13 fevereiro, os quais previam as seguintes isenções:

- Isenção de IMT para imóveis adquiridos por FIIs; e
- Isenção de Imposto do Selo nas operações relacionadas com FIIs e FIMs.

Assim, a partir de 1 de janeiro de 2019, passam a estar sujeitas e não isentas de Imposto do Selo, à taxa de 4%, entre outras, as seguintes comissões:

- Comissão de gestão (cobrada pela sociedade gestora ao fundo);
- Comissão de comercialização (cobrada pelo banco comercializador à sociedade gestora);
- Comissão de subscrição/ resgate/ transferência (cobrada pelo fundo aos participantes);
- Comissão de depósito (cobrada pelo banco depositário ao fundo).

Para além do referido, entre o dia 1 de janeiro de 2019 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.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IV

Política de remuneração dos órgãos sociais

POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

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

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é apenas atribuída a membros deste órgão 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 Imópolis 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 Imópolis 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 Imópolis assim o previr, ou se (ii) o referido membro prescindir da sua remuneração.

No que se refere à remuneração dos membros dos órgãos de fiscalização da Imópolis (composto por um conselho fiscal e por um revisor oficial de contas) e atendendo à especificidade das funções pelos mesmos desempenhadas, a Imópolis 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 Imópolis, é adequada para a mesma, eliminando qualquer potencial impacto negativo que a referida política pudesse vir a ter sobre os resultados da sociedade.

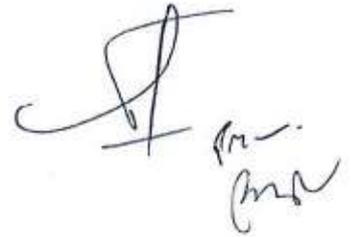
V
Relatório e Parecer do
Conselho Fiscal



RELATORIO ANUAL E PARECER DO CONSELHO FISCAL SOBRE OS DOCUMENTOS DE PRESTAÇÃO DE CONTAS

RELATÓRIO ANUAL

1. Em cumprimento das disposições legais e estatutárias aplicáveis, o Conselho Fiscal emite o presente Relatório e Parecer sobre o Relatório de Gestão e restantes documentos de prestação de contas da sociedade IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A. (adiante identificada por IMOPÓLIS), apresentados pelo Conselho de Administração, relativamente ao exercício de 2018.
2. Consideramos relevante salientar que:
 - Fomos autorizados como membros do Conselho Fiscal através de decisão Conselho de Administração do Banco de Portugal, comunicada em carta de 20 de setembro de 2018;
 - Na sequência, fomos eleitos como membros do Conselho Fiscal em assembleia geral de 24 de setembro de 2018;
 - O registo na conservatória do registo comercial da designação do Conselho Fiscal foi publicado em 31 de outubro de 2018.
3. Tendo presente o mencionado no ponto n.º 2 acima, e após 24 de setembro de 2018, o Conselho Fiscal tomou conhecimento sobre a gestão da IMOPÓLIS e a evolução dos seus negócios, designadamente mediante contactos com os seus responsáveis, bem como da leitura das atas das reuniões do Conselho de Administração e da Assembleia Geral. Após a entrada em funções procedeu à análise dos elementos solicitados à sociedade, tendo sido apreciados os documentos de prestação de contas e obtidos os esclarecimentos e a documentação que considerou necessária ao desempenho das funções de fiscalização.
4. O Conselho Fiscal procedeu ainda à verificação do cumprimento das normas legais e estatutárias aplicáveis, e das instruções emanadas pelo Banco de Portugal e pela Comissão de Mercados de Valores Mobiliários, não tendo detetado situações de incumprimento e exerceu as suas competências em conformidade com o estabelecido no art.º 420 do Código das



Sociedades Comerciais tendo, designadamente, apreciado as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos utilizados na elaboração da informação financeira e fiscalizado a eficácia do sistema de gestão de riscos, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna.

5. Ao longo do período, o Conselho Fiscal emitiu ainda os seguintes Relatórios ou Pareceres, no âmbito das suas funções:
 - Parecer sobre o Sistema de Controlo Interno para a prevenção do Branqueamento de Capitais e do Financiamento do Terrorismo (BC/FT) das Instituições de Crédito e das Sociedades Financeiras, apresentado para os efeitos previstos no Ofício Circular n.º 55611/PBCFT/2018/3694 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).
6. O Conselho Fiscal, no âmbito das suas funções de supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Sociedade, reuniu em 8 de abril de 2019 com o Revisor Oficial de Contas.
7. O Conselho Fiscal apreciou a Certificação Legal das Contas, emitida pelo Revisor Oficial de Contas com data de 12 de abril de 2019, a qual mereceu o nosso acordo.
8. Em consequência do trabalho desenvolvido, o Conselho Fiscal considera que o Relatório do Conselho de Administração e as Demonstrações Financeiras individuais (Balanço em 31 de Dezembro de 2018, Demonstração de Resultados, do Rendimento Integral, de Alterações no Capital Próprio e de Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo às Demonstrações Financeiras), são adequados à compreensão da situação patrimonial da sociedade no fim do exercício e como se formaram os resultados e se desenrolou a atividade nesse período.
9. Em 26 de março de 2019, o Conselho Fiscal reuniu com o Auditor Externo do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO, de forma a proceder à discussão do Relatório de Auditoria e do Relatório Adicional para o Órgão de Fiscalização cuja elaboração se encontra previsto no artigo 24.º da Lei n.º 148/2015, de 9 de setembro, que aprova o Regime Jurídico de Supervisão de Auditoria, tendo em consideração o previsto no artigo 4.º n.º 3, da mesma Lei, ambos emitidos com data de 29 de março de 2019.
10. O Conselho Fiscal salienta toda a colaboração e apoio que obteve do Conselho de Administração e dos Serviços.

PARECER

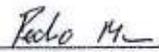
Em consequência do acima referido, o Conselho Fiscal é de parecer que estão reunidas as condições para que a Assembleia Geral da IMOPÓLIS aprove:

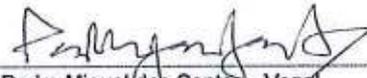
- a) O Relatório do Conselho de Administração e as Contas individuais do exercício de 2018;
- b) A proposta de aplicação de resultados formulada pelo Conselho de Administração no seu relatório.

Lisboa, 12 de abril de 2019

O CONSELHO FISCAL


Fausto Manuel Rodrigues Simões dos Reis - Presidente


Pedro Miguel Pereira Manso - Vogal


Pedro Miguel dos Santos - Vogal

VI

Certificação Legal das Contas



Certificação Legal das Contas

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2018 que evidencia um total de 613.953 euros e um total de capital próprio de 325.164 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 553.461 euros, a demonstração do rendimento integral, a demonstração de 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 Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2018 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 ano findo em 31 de dezembro de 2018 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
Receção: Palácio Sottomayor, Avenida Fontes Pereira de Melo, nº16, 1050-121 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*

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente.

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização 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.

O órgão de fiscalização é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira da Entidade.

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.

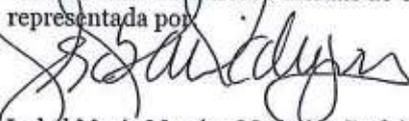
Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

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.

12 de abril de 2019

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



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