



IMOPOLIS

**Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado ImoDesenvolvimento**

**Relatório e Contas
2008**



IMOPOLIS

**Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado ImoDesenvolvimento**

Índice

I – Relatório de Gestão

II – Demonstrações Financeiras

III – Anexo às Demonstrações Financeiras

**IV – Relatório de Auditoria sobre a Informação
Financeira Anual**



RELATÓRIO DE GESTÃO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

EXERCÍCIO DE 2008



Senhores Subscritores,

Em cumprimento das disposições legais e do Regulamento de Gestão do Fundo, vem o Conselho de Administração da Sociedade Gestora, submeter à vossa apreciação as contas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, relativas ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008. Estas contas foram auditadas pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda..

A small, handwritten mark or signature located in the bottom right corner of the page. It appears to be a stylized, cursive mark.



ÍNDICE

- I INTRODUÇÃO**
- II ACTIVIDADE DO FUNDO**
 - 1. VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO
 - 2. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- III PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO**
 - 1. ARRENDAMENTOS DO FUNDO
 - 2. VENDAS
- IV ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA**
 - 1. ANÁLISE ECONÓMICA
 - 2. ANÁLISE FINANCEIRA
- V FACTOS RELEVANTES**
 - 1. SUBCONTRATAÇÃO DE NOVAS FUNÇÕES AO "PROPERTY MANAGER"
- VI PERSPECTIVAS PARA 2009**

151



I - INTRODUÇÃO

Os pressupostos pelos quais se regou a actividade imobiliária da Imopólis, enquanto Sociedade Gestora, e no que ao Fundo de Investimento Imobiliário ImoDesenvolvimento em particular diz respeito, constam do respectivo Relatório e Contas.

As principais actividades desenvolvidas consistiram na gestão do património existente, em particular do património imobiliário arrendado, tendo como objectivo a maximização da sua rentabilidade.

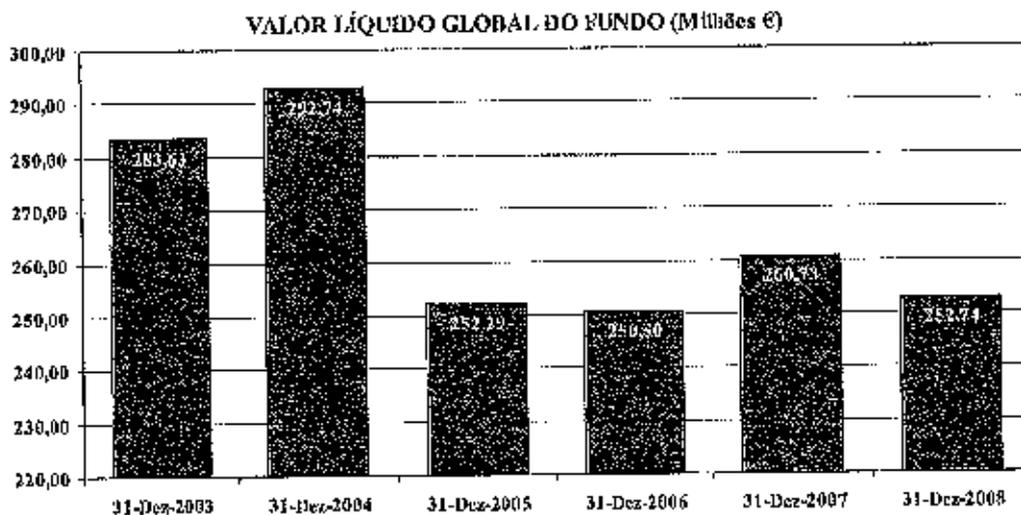


II - ACTIVIDADE DO FUNDO

1. VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2008, o valor líquido global do Fundo ascendia a € 252.741.114. Deste valor, € 32.222.893 correspondiam a aplicações em depósitos à ordem, € 13.042.454 a terrenos e € 223.568.442 a construções acabadas.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido negativo que ascendeu a € 2.732.104 tendo sido distribuído ao participante o montante total de € 5.253.689 referente a lucros de exercícios anteriores.

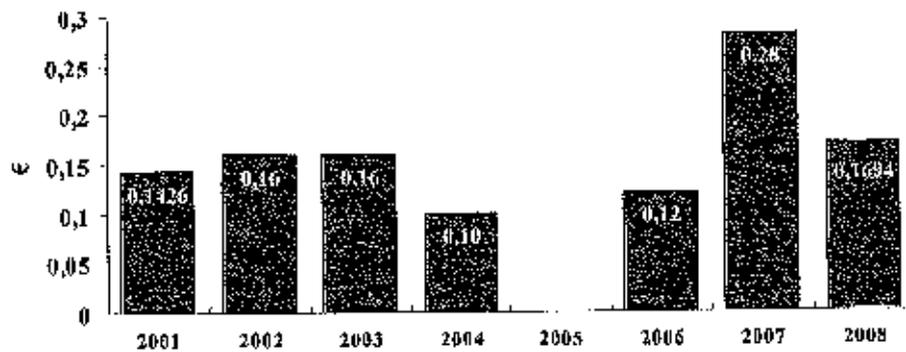




2. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Durante o exercício de 2008 foram distribuídos rendimentos referentes a resultados transitados, gerados no exercício de 2007, no montante global de € 5.253.689, que corresponde a € 0,1694 por unidade de participação.

Evolução da distribuição dos rendimentos por UP



151



III - PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Durante o ano de 2008, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu actual investidor único, tendo sido desenvolvidas as seguintes actividades:

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



1. ARRENDAMENTOS DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO

Durante o ano de 2008, prosseguiu a colocação das fracções não arrendadas pertencentes ao Fundo, em particular, aquelas que integram imóveis recentemente construídos ou remodelados.

Na sequência das várias acções desenvolvidas com este objectivo, foram realizados 32 novos contratos de arrendamento, dos quais 13 correspondem a expansão do área de anteriores inquilinos do Fundo. Estes novos contratos traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 1,9 milhões. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 6.094 m² no edifício Adamastor e 1.161 m² no Parque Suécia. Além dos novos contratos, há ainda a referir duas renegociações importantes de áreas ocupadas no Parque Suécia perfazendo uma área total de escritórios de 1.600 m².

2. VENDAS

O Fundo ImoDesenvolvimento procedeu em 2008 à realização de escrituras de venda relativas aos seguintes imóveis:

- ↳ Quatro fracções de escritórios, duas de comércio e uma de estacionamento no empreendimento dos Terraços de Bragança;
- ↳ Um terreno sito em Porto Salvo, Oeiras, denominado por Parque das Cidades.

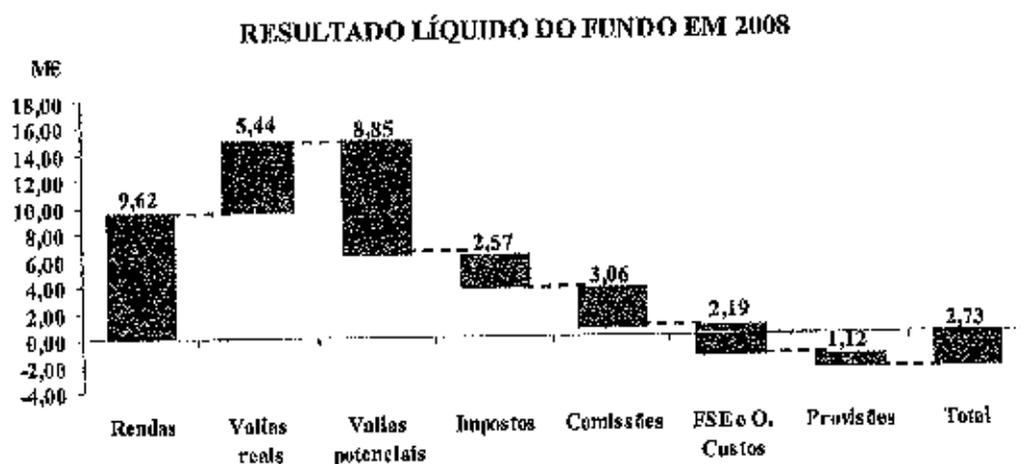


IV - ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

O Fundo apresenta, em 31 de Dezembro de 2008, um resultado líquido do exercício negativo de € 2.732.104.

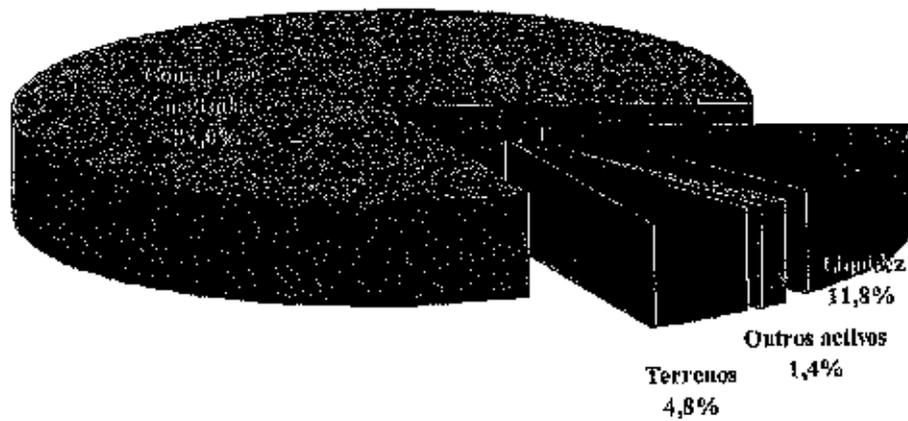
No ano de 2008, variação produzida no valor líquido global do Fundo foi influenciada pelo resultado líquido gerado no exercício, o qual tem como principais origens, as seguintes:



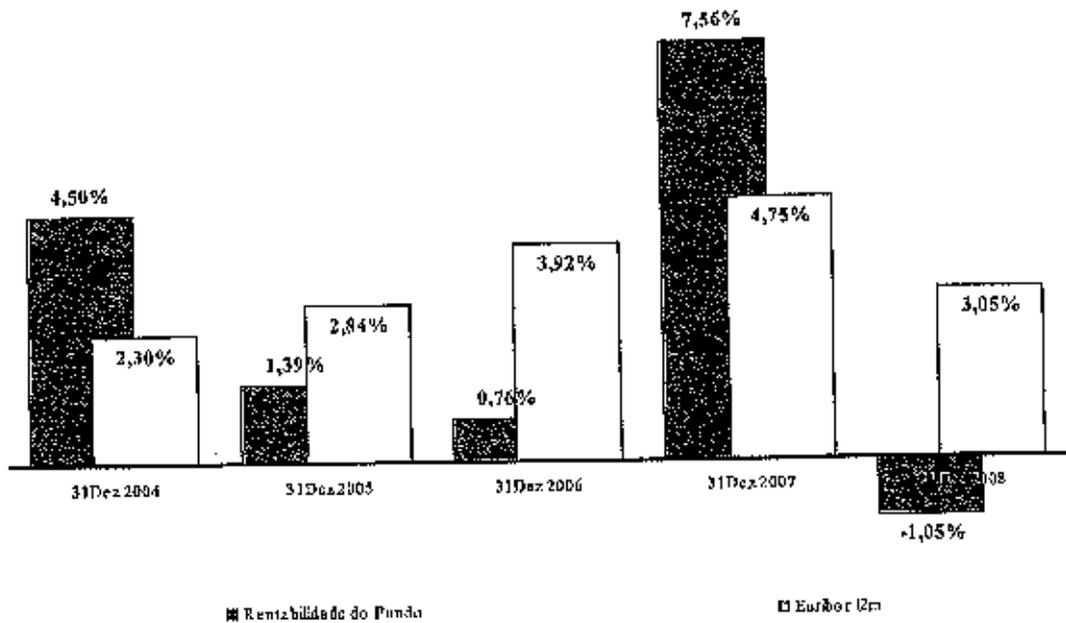
A análise à composição do resultado do Fundo permite verificar que do lado dos proveitos são as rendas e as valias reais que apresentam a contribuição mais significativa para o resultado líquido do exercício. No que se refere aos custos há a destacar o peso das menos valias potenciais registadas, as quais são responsáveis pelo resultado líquido negativo registado em 2008.



COMPOSIÇÃO DO ACTIVO LÍQUIDO DO FUNDO



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M





IV - ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

A rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento foi em 2008 de -1,05%. A rentabilidade negativa registada no exercício resulta sobretudo do reconhecimento de menos valias potenciais líquidas no valor global € 8.846.655, resultantes das reavaliações efectuadas aos imóveis em carteira. A rentabilidade do Fundo sem tomar em consideração as mais valias potenciais ascendeu a 2,34%.

A redução da rentabilidade do Fundo, comparativamente ao período homólogo, resulta sobretudo do decréscimo verificado nas valias em imóveis, quer das potenciais quer das reais.



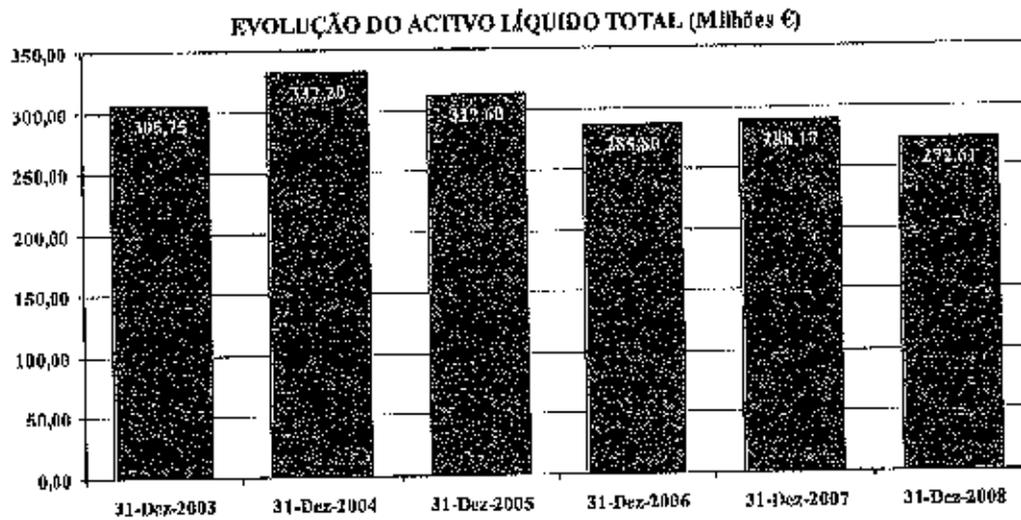
2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar a existência duma situação financeira sólida, fruto do seu reduzido passivo. Esta situação é facilmente verificável através do seguinte rácio:

Capital do Fundo / Activo Líquido 92,7%

O Decreto-Lei nº 13/2005 de 7 de Janeiro, veio permitir no seu artigo 46º que os fundos de investimento fechados objecto de oferta particular de subscrição possam endividar-se até um limite de 33% do respectivo activo total, sendo que o valor dos imóveis não pode representar menos do que 75% do activo total do fundo de investimento. Este rácio de endividamento não tem qualquer limite para fundos com um número de participantes inferior a 5.

Desta forma, em de Dezembro de 2008, o Fundo ImoDesenvolvimento tinha um montante de € 10 milhões de endividamento, que corresponde a 3,7% do Activo Total. O objectivo desta política é, por um lado, a manutenção da liquidez em valores reduzidos, e por outro lado, a melhoria da rentabilidade do capital do Fundo, através da maximização da utilização do capital alheio.



23



V - FACTOS RELEVANTES

1. SUBCONTRATAÇÃO DE NOVAS FUNÇÕES AO "PROPERTY MANAGER"

No final de 2007, o Fundo ImoDesenvolvimento decidiu alterar o prestador de serviços responsável pela gestão e administração das propriedades, ao mesmo tempo que decidiu alargar o âmbito desta prestação de serviços. Apesar de se tratar de uma decisão tomada em 2007, o seu maior impacto fez-se sentir ao longo do ano de 2008, uma vez que esta alteração só produziu efeitos a partir de 1 de Dezembro de 2007. Assim, desde a referida data, as funções do "Property Management" passaram a ser desempenhadas pela Cushman & Wakefield.

Desta forma, o "Property Manager" para além de ser responsável pela gestão de todos os prestadores de serviços associados à segurança, limpeza e manutenção dos imóveis, passou a desempenhar também algumas funções de carácter financeiro e comercial, sendo ainda responsável pela elaboração de um vasto conjunto de reportes.

57



VI -- PERSPECTIVAS PARA 2009

Da análise efectuada ao mercado e às características do Fundo, foram definidas as seguintes linhas de desenvolvimento estratégico para o ano de 2009:

- ↳ Desenvolvimento de acções com vista à alienação dos imóveis do Fundo ImoDesenvolvimento que não se enquadram na sua actual estratégia, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses dos seus investidores;
- ↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como de negociar a permanência dos actuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2009, tendo em vista a optimização da rentabilidade do Fundo;
- ↳ Manter e optimizar as 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.

157



Lisboa, 27 de Fevereiro de 2009

Pela Sociedade Gestora

O Conselho de Administração

Dr. Manuel Miranda da Mota
Presidente

Dr. Karl Wayne McCathern
Vogal

Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger
Vogal

II
Demonstrações Financeiras
Exercício de 2008



FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO MIODESENVOLVIMENTO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO	Notas	2008		2007	
		Ativo bruto	Mais valias	Menos valias	Ativo líquido
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
Térrenos	1 e 3	6.733.306	8.885.932,56	-376.813,92	30.656.198
Construções	1 e 3	172.778.515	76.208.054,50	-28.419.137,61	233.712.047
Ajuntamentos por compra de imóveis	3	-	-	-	-
Outros activos	3	-	-	-	-
		<u>190.511.820</u>	<u>84.996.027</u>	<u>(28.798.952)</u>	<u>266.368.233</u>
CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES					
Unidades de participação	4	-	-	-	-
CONTAS DE TERCEIROS					
Devedores por rendas vendidas	8 e 14	2.522.180	-	-	1.888.319
Outras contas de devedoras	14	38.540	-	-	119.594
Sector público administrativo	14	-	-	-	-
		<u>2.570.720</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.972.679</u>
DISPONIBILIDADES					
Numerário e equivalentes	7	500	-	-	500
Depósitos à ordem	7	32.223.838	-	-	18.628.054
		<u>32.723.838</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.628.554</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
Acrescimos de provisões	15	86.932	-	-	188.527
Despesas com custo diferido	15	282.839	-	-	342.190
Outros acrescimos e diferimentos	15	897.017	-	-	804.651
		<u>1.226.789</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.315.368</u>
Total do Activo		<u>216.532.722</u>	<u>84.996.027</u>	<u>(28.798.952)</u>	<u>268.268.034</u>
Total do número de unidades de participação			31.013.554		31.013.514

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

F. Loo E

And

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO, IMOBILIZADO E EM DESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2008	2007	Notas	2008	2007
CUSTOS E PERDAS						
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Juros e custos equiparados		993.197	1.029.723			
De operações correntes						
Comissões						
Em activos imobiliários		1.114.461	738.117			
Outras, de operações correntes	18	1.942.342	1.921.548	7	795.069	303.086
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários						
Na carteira de títulos e participações	20	-	-	20	18.819.484	-
Em activos imobiliários	20	22.232.119	17.520.476	20	-	98.050.859
Impostos						
Impostos sobre o rendimento	12	2.028.625	2.961.101	11	-	8.900
Indiretos	12	546.553	806.630	11	-	-
Provisões do exercício						
Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	280.810	11	-	-
Provisões para encargos	11	1.122.720	572.581	21	9.623.897	9.953.942
Fornecimentos e serviços externos	19	2.752.028	2.845.958	22	1.690.796	1.885.784
Outros custos e perdas correntes	19	879.252	876.558			
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
Valores incobráveis	23	-	9.167	24	92.778	157.762
Perdas extraordinárias	23	13	172.004	24	10.999	23.195
Perdas de exercícios anteriores	23	173.267	58.952			
Outros custos e perdas eventuais	23	0	4.432			
Resultado líquido do exercício		(2.732.104)	18.935.856			
		<u>31.032.462</u>	<u>48.363.523</u>		<u>31.032.462</u>	<u>48.363.523</u>
Resultado da Carteira de Títulos						
Resultados de Activos Imobiliários		2.384.283	24.800.635		(89.505)	(83.586)
Resultados Correntes		(633.974)	22.010.565		(703.479)	21.926.857
					(2.732.104)	18.935.856

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

File O

Anexo

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2008	2007
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO		
PAGAMENTOS:		
Resgates de unidades de participação		
Rendimentos pagos aos participantes	(5.253.888)	(8.708.595)
Juros compensatórios por resgates de unidades de participação		
	(5.253.888)	(8.708.595)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(5.253.888)	(8.708.595)
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS:		
Alienação de activos imobiliários	19.030.705	32.838.340
Rendimentos de activos imobiliários	12.747.548	18.898.140
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	7.148.260	2.000.000
	38.926.513	46.524.460
PAGAMENTOS:		
Aquisição de activos imobiliários	(776.000)	
Despesas correntes com activos imobiliários	(8.824.704)	(7.090.084)
Grandes reparações em imóveis	(713.348)	
Adiantamentos por conta da compra de imóveis		
	(7.315.020)	(7.090.084)
Fluxo das operações sobre activos imobiliários	31.611.493	41.434.388
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS		
RECEBIMENTOS:		
Venda de títulos		
Fluxo das operações da carteira de títulos		
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS:		
Juros de depósitos bancários	748.670	303.088
Outros recebimentos correntes		2.798.452
Empréstimos contraídos		
	748.670	3.098.528
PAGAMENTOS:		
Comissão de gestão e comissão de depósito	(1.801.079)	(2.080.502)
Empréstimos contraídos	(6.950.000)	(11.150.000)
Juros devedores de depósitos bancários	(1.002.678)	(1.040.778)
Impostos e taxas	(4.706.376)	(3.863.178)
Outros pagamentos correntes	(48.692)	(48.413)
	(13.507.825)	(17.980.668)
Fluxo das operações de gestão corrente	(12.759.155)	(14.881.380)
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
RECEBIMENTOS:		
Proveitos e ganhos eventuais		
PAGAMENTOS:		
Custos e perdas eventuais		(39.617)
		(39.617)
Fluxo das operações eventuais		(39.617)
Saldo dos fluxos monetários do exercício	13.696.638	17.804.654
Disponibilidades no início do exercício	18.828.554	821.900
Disponibilidades no fim do exercício	32.223.398	18.826.564

III
Anexo às
Demonstrações Financeiras
Exercício de 2008

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Nota Introdutória

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento (Fundo) foi autorizado pela Portaria nº74/93 de 11 de Março de 1993, do Ministério das Finanças, sob a designação de Fundo Fechado de Investimento Imobiliário Império, tendo sido constituído em 17 de Outubro de 1994.

Trata-se de um Fundo de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, pelo período inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes iguais ou diferentes do inicial desde que aprovado pelos participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM).

O período inicial de dez anos contados desde a data de constituição do Fundo terminou em Outubro de 2004. Em Assembleia de Participantes ocorrida em 16 de Abril de 2004, foi aprovada a proposta da Sociedade Gestora do Fundo para prorrogação do Fundo por um período de 5 anos.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pelo Banco Comercial Português, S.A.

A actividade esteve regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 294/95, de 17 de Novembro, até à entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, que estabeleceu o novo regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste fundamentalmente na gestão de um conjunto de activos imobiliários e outros valores mobiliários, legalmente autorizados.

Em 17 de Maio de 2006, a totalidade das unidades de participação do Fundo foram adquiridas pela Hexapólis Unipessoal, Lda. ("Hexapólis"), uma sociedade detida a 100% por um Fundo de investimento imobiliário ("JPM Fund") gerido pela JP Morgan Asset Management (UK) Limited. Neste contexto, o preço definido, nos termos do acordo assinado, ascendeu ao montante de 255.861.491 Euros (preço unitário de 8,25 Euros por unidade de participação).

Bases de apresentação

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

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento nº 02/2005 da CMVM, de 14 de Abril, pelo que as notas 1 a 13 previstas que não constam neste Anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A Nota introdutória e as Notas 14 a 24 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

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

a) Especialização de exercícios

O Fundo 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

b) Comissão de gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora. Segundo o Regulamento da Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual, sobre o valor líquido global do Fundo, sendo paga mensalmente e registada na rubrica de "Comissões" (Nota 18).

No dia 6 de Dezembro de 2005 por decisão da Assembleia de Investidores foi deliberada a redução da comissão de gestão cobrada mensalmente pela Imopólis e calculada diariamente sobre o valor global líquido do Fundo, de 1,2% para 0,68%. O montante mínimo anual a receber pela Sociedade Gestora, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa é de 1.000.000 Euros.

Adicionalmente, foi decidido que a Imopólis passe a cobrar uma comissão variável igual à diferença, se positiva, entre 1.200.000 Euros e a comissão anual fixa, desde que a rentabilidade do Fundo entre a data de alteração da comissão e o dia 17 de Outubro de 2009 seja superior à rentabilidade de referência, seguindo o método *pro rata temporis*. A rentabilidade de referência corresponde à média aritmética ponderada pelo tempo da taxa anualizada da Euribor a 12 meses, bruta, verificada no primeiro dia útil de cada ano civil, adicionada de 2%. Caso seja aplicável, esta comissão será paga após 17 de Outubro de 2009.

c) Comissão de depósito

Correspondem às comissões que o Fundo paga à entidade depositária do Fundo (Banco Comercial Português, S.A.), sendo calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo e paga mensalmente, mediante a aplicação das seguintes taxas parcelares:

Valor líquido do Fundo	Taxa Anual
Até 5.000.000 Euros	0,200%
De 5.000.000 a 20.000.000 Euros	0,075%
Mais de 20.000.000 Euros	0,035%

d) Activos Imobiliários

Os activos imobiliários adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efectuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os activos imobiliários não são amortizados, uma vez que deverão reflectir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições normais de mercado.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 60/2002, as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de pelo menos dois peritos independentes inscritos na CMVM, nomeados pela Sociedade Gestora. De acordo com o anexo III do Regulamento da CMVM n.º 8/2002 os peritos avaliadores de imóveis de fundos de investimento imobiliário encontram-se obrigados à apresentação de certificação de como se encontram registados naquele organismo como peritos avaliadores.

Os imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima bianual e sempre que ocorra uma alteração significativa no seu valor. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, sendo reanalisada mensalmente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes. O valor contabilístico deverá estar compreendido no intervalo entre o valor de aquisição e a média

2

M
2

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

aritmética simples das avaliações periciais. As menos ou mais-valias potenciais que resultam de ajustamentos do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas na demonstração dos resultados nas rubricas "Perdas/Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários", tendo como contrapartida as rubricas do activo "Ajustamentos em activos imobiliários - Ajustamentos desfavoráveis/favoráveis".

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu custo registado em balanço nessa data.

Os imóveis destinam-se, principalmente, a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica "Receitas com proveito diferido" (Nota 17).

e) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo, pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transferidos, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

f) Ajustamentos para rendas vencidas e despesas de condomínios a receber

Os ajustamentos para rendas vencidas destinam-se a fazer face ao não recebimento das rendas, sendo calculadas com base nas rendas vencidas há mais de três meses. Os saldos que se encontram em contencioso encontram-se provisionados a uma taxa de 100%.

As despesas com condomínios facturados aos clientes do Fundo são ajustados na totalidade quando vencidas à mais de seis meses.

Os ajustamentos de clientes a receber são apresentados no balanço no passivo na rubrica "Ajustamentos de dívidas a receber" (Notas 11 e 14).

g) Taxa de supervisão

Na sequência do Decreto-Lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, emitida pela CMVM, os Fundos passaram a ser obrigados a pagar uma taxa de 0,00266% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a 200 Euros nem superior a 20.000 Euros.

h) Impostos diferidos

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que foram registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira. Em 31 de Dezembro de 2008, considerando o efeito líquido entre as mais e menos-valias fiscais, o que pressupõe a conjugação dos activos alienados no mesmo ano, o montante de impostos diferidos passivos deverá ascender a cerca de 3.553.264 Euros (2007: 4.227.000 Euros).

i) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a política de aplicação dos rendimentos do mesmo privilegia a respectiva capitalização, podendo no entanto a Sociedade Gestora deliberar sobre a sua distribuição aos participantes. É da responsabilidade da Sociedade Gestora, a definição do montante e momento da sua

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

distribuição, encontrando-se definido como limite a soma do resultado líquido e dos resultados transitados (excluindo o saldo resultante das mais e menos valias potenciais).

J) Despesas com Imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de Fornecimentos e serviços externos e Outros custos e perdas correntes. As participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respectivo contrato de arrendamento, encontram-se reflectidas na rubrica Outros Proveitos e Ganhos Eventuais.

I) Imposto sobre os rendimentos

Nos termos do disposto no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados e estejam devidamente documentados.

Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que foram registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português, sendo que a referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é, por regra, efectuada por retenção na fonte, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratasse, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os rendimentos obtidos fora do território português, não qualificáveis como mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

Os rendimentos obtidos fora do território português, não qualificáveis como mais-valias, são tributados autonomamente à taxa de 20%, se respeitarem a rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e rendimentos de fundos de investimento. Nas restantes situações os rendimentos são tributados à taxa de 25%.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

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

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

m) Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de Caixa e seus equivalentes corresponde aos saldos de Caixa e Disponibilidades em Instituições de crédito.

Nota 1 - Avaliações

Em 31 de Dezembro de 2008, a carteira de activos imobiliários tem a seguinte composição:

Imóvel	Área (m2)	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Valor potencial
Terrenos				
P.Holanda- Edifício C,D,E	18.642	6.513.500	6.513.500	-
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	14.148	4.497.000	4.497.000	-
Quinta da Beoura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	1.931	734.000	719.600	(14.500)
		<u>11.744.500</u>	<u>11.730.000</u>	<u>(14.500)</u>
Construções ameadadas				
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	4.686	8.101.500	8.101.900	-
Edifício na Rua Serpa Pinto, nº 14 A, Lisboa	890	2.899.600	2.895.500	-
Edifícios Suécia I., Av. do Forte, 3, Carnaxide	3.048	9.836.000	10.024.000	186.000
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.292	9.096.000	9.065.000	-
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	12.657	30.863.000	30.863.000	-
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.727	13.279.500	13.279.500	-
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	3.647	6.479.500	6.479.500	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	15.880	29.080.600	29.080.500	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	2.934	5.781.000	5.781.000	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	849	1.720.500	1.720.500	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	14.784	14.920.500	14.920.500	-
Largo do Chiado, 12, z/6, 1º ao 3º, Lisboa	1.416	8.125.000	8.125.000	-
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 28, Lisboa	2.284	5.015.800	5.015.500	-
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	13.640	47.981.998	48.324.000	382.004
		<u>103.126.938</u>	<u>103.675.000</u>	<u>648.004</u>
Construções devolutas				
Av. da Liberdade, 144/158, 2ª cave, Lisboa	1.282	751.500	751.500	-
Casalinho, Pousos, Leiria I	27.487	11.571.500	11.540.500	(91.000)
Casalinho, Pousos, Leiria II	3.021	2.228.600	2.228.500	-
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa	468	1.036.000	1.036.000	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -COMÉRCIO	718	2.603.900	2.603.900	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -ESCRITÓRIO	1.021	3.278.750	3.278.750	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -GARAGENS	79	25.750	25.750	-
Rua do Carmo, 83/75, Lisboa (Edifício Leichel)	1.828	5.008.500	5.008.500	-
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais	2.082	5.236.000	5.259.380	23.350
		<u>31.730.400</u>	<u>31.731.750</u>	<u>(7.650)</u>
		<u>236.610.898</u>	<u>237.136.750</u>	<u>926.854</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Conforme o detalhe apresentado na Nota 3, os Imóveis em questão foram avaliados pela "Cushman & Wakefield" e "CB Richard Ellis - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda" registadas na CMVM com o n.º de registo AVFII/06/007 e AVFII/06/001, respectivamente.

Nota 2 - Capital do Fundo

O património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor nominal de 4,9879 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 foi o seguinte:

Descrição	2008				31-12-2008
	31-12-2007	Resultados distribuídos	Transferências	Resultado do exercício	
Unidades de participação	154.694.817	-	-	-	154.694.817
Variações patrimoniais	33.301.933	-	-	-	33.301.933
Resultados transferidos	92.602.896	-	18.935.858	-	81.496.751
Resultados distribuídos	(8.708.694)	(5.253.689)	-	-	(13.962.283)
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	18.935.858	-	(18.935.858)	(2.732.104)	(2.732.104)
	<u>200.726.907</u>	<u>(5.253.689)</u>	<u>-</u>	<u>(2.732.104)</u>	<u>252.741.114</u>
Número de unidades de participação	<u>31.013.514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.013.514</u>
Valor das unidades de participação (em Euros)	<u>0</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6</u>
Descrição	2007				31-12-2007
	31-12-2006	Resultados distribuídos	Transferências	Resultado do exercício	
Unidades de participação	154.694.817	-	-	-	154.694.817
Variações patrimoniais	33.301.933	-	-	-	33.301.933
Resultados transferidos	90.887.847	-	1.914.048	-	62.602.896
Resultados distribuídos	-	(8.708.694)	-	-	(8.708.694)
Ajustamentos em imóveis	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	1.914.948	-	(1.914.048)	18.935.858	18.935.858
	<u>250.498.645</u>	<u>(8.708.694)</u>	<u>-</u>	<u>18.935.858</u>	<u>260.726.907</u>
Número de unidades de participação	<u>31.013.514</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>31.013.514</u>
Valor das unidades de participação (em Euros)	<u>8,0771</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>6,4089</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Durante o exercício de 2001 e após aprovação da CMVM, teve início um aumento de capital do Fundo, de 27.000.000 unidades de participação para 36.000.000 unidades de participação, reservado aos participantes, o qual teve a sua conclusão em 28 de Fevereiro de 2002, tendo sido colocadas 8.400.000 unidades de participação das 9.000.000 de unidades de participação postas à disposição para subscrição.

Durante o exercício de 2003, foram subscritas 1.086.487 unidades resultantes do reinvestimento de rendimentos distribuídos, pelo que, à data de 31 de Dezembro de 2004, o Fundo era constituído por 36.486.487 unidades de participação, com valor nominal unitário de 4,9879 Euros.

No que respeita a alterações no número de unidades de participação (UP) em circulação, a última ocorreu no exercício de 2005, tendo sido registados resgates de 5.472.973 UP. Desta forma, às datas de 31 de Dezembro de 2007 e 2006, o Fundo era constituído por 31.013.514 UP, com valor nominal unitário de 4,9879 Euros, as quais eram detidas na totalidade pela Hexapólis.

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da liquidação ou redução de capital do Fundo.

No que respeita à distribuição de resultados ocorridas nos exercícios de 2008 e 2007, são conforme segue:

<u>Data da deliberação</u>	<u>Resultado unitário</u>	<u>Distribuição total</u>
12 de Fevereiro de 2008	0,0387	1.200.223
15 de Maio de 2008	0,0565	1.752.264
1 de Agosto de 2008	0,0742	2.301.203
Total dos Resultados distribuídos em 2008		<u>5.253.690</u>
07 de Novembro de 2007	0,0807	2.502.791
27 de Julho de 2007	0,071	2.201.959
30 de Abril de 2007	0,0871	2.701.277
29 de Janeiro de 2007	0,042	1.302.568
Total dos Resultados distribuídos em 2007		<u>8.708.595</u>

V

15/2

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Nota 3 - Inventário dos activos do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2008, os activos do Fundo apresentam a seguinte decomposição:

Imóvel	Área (m ²)	Data das avaliações	Valor das avaliações	Entidade avaliadora	Valor do imóvel
1 - Imóveis situados em Portugal					
1.1 - Projectos de construção					
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	14.148	30-Jun-08 30-Jun-08	4.181.000 4.012.000	C&W CBRE	4.497.000
Estrada da Oliveira, 118, Ed. C, D e E, Camaxide, Oeiras (novo projecto do Parque Empresarial)	14.148	30-Jun-08 30-Jun-08	5.947.000 7.091.000	C&W CBRE	8.513.500
Quilina da Bejaoura, Estr. da Albaraque, Lota EC - 1, Sintra	1.931	30-Jun-08 30-Jun-08	655.000 784.000	C&W CBRE	734.000
					<u>11.744.000</u>
1.2 - Construções acabadas					
1.2.1 - Arrendadas					
- Serviços					
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	4.690	30-Jun-08 30-Jun-08	7.639.000 8.584.000	C&W CBRE	9.101.000
Edifício na Rua Serpa Pinto, nº 14 A, Lisboa	930	30-Jun-08 30-Jun-08	2.918.000 2.873.000	C&W CBRE	2.995.500
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Camaxide	5.048	30-Jun-08 30-Jun-08	9.838.000 10.216.000	C&W CBRE	9.838.000
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Camaxide	4.282	30-Jun-08 30-Jun-08	8.813.000 9.317.000	C&W CBRE	9.066.000
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Camaxide	12.067	30-Jun-08 30-Jun-08	30.846.000 30.798.000	C&W CBRE	30.903.000
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Camaxide	4.727	30-Jun-08 30-Jun-08	14.405.000 12.164.000	C&W CBRE	13.279.500
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Camaxide	3.847	30-Jun-08 30-Jun-08	5.801.000 7.089.000	C&W CBRE	6.479.500
Estrada da Oliveira, 118, Ed. A, Camaxide, Oeiras	15.880	30-Jun-08 30-Jun-08	27.739.000 30.422.000	C&W CBRE	29.080.500
Estrada da Oliveira, 118, Ed. B1, Camaxide, Oeiras	2.934	30-Jun-08 30-Jun-08	6.619.000 8.044.000	C&W CBRE	5.781.000
Estrada da Oliveira, 118, Ed. B2, Camaxide, Oeiras	848	30-Jun-08 30-Jun-08	1.793.000 1.896.000	C&W CBRE	1.720.500
Estrada da Oliveira, 118, Ed. Existente, Camaxide, Oeiras	14.784	30-Jun-08 30-Jun-08	13.816.000 18.226.000	C&W CBRE	14.920.500
Largo do Chaleiro, 12, n.º, 1.º ao 3.º, Lisboa	1.418	30-Jun-08 30-Jun-08	7.076.000 8.374.000	C&W CBRE	8.125.000
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	2.284	30-Jun-08 30-Jun-08	6.094.000 4.937.000	C&W CBRE	5.015.500
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	18.840	30-Jun-08 30-Jun-08	47.682.000 48.688.000	CAW CBRE	47.901.000
					<u>193.120.000</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Imóvel	Área (m2)	Data das avaliações	Valor das avaliações	Entidade avaliadora	Valor de imóvel
1.2.2 - Não arrendadas					
- Comércio					
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -COMÉRCIO	748	30-Jun-08 30-Jun-08	2.859.000 2.854.860	C&W CBRE	2.603.600
- Serviços					
Av. da Liberdade, 149/150, 2.º casa, Lisboa	1.282	30-Jun-08 30-Jun-08	753.000 773.000	C&W CBRE	751.500
Casalinho, Pousos, Lote I	27.487	30-Jun-08 30-Jun-08	11.602.000 11.469.000	C&W CBRE	11.571.500
Casalinho, Pousos, Lote II	5.021	30-Jun-08 30-Jun-08	2.110.000 2.347.000	C&W CBRE	2.228.500
Rua Conselheiro FERNANDEZ DE SOUSA, 1B, 12.º, Lisboa	468	30-Jun-08 30-Jun-08	988.000 1.074.000	C&W CBRE	1.035.000
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -ESCRITÓRIO	1.021	30-Jun-08 30-Jun-08	3.043.000 3.514.500	C&W CBRE	3.278.750
- Outros					
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -GARAGENS	79	30-Jun-08 30-Jun-08	24.000 27.500	C&W CBRE	26.750
Rua do Campo, 83/75, Lisboa (Edifício Leonal)	1.828	30-Jun-08 30-Jun-08	4.910.000 6.107.000	C&W CBRE	6.008.500
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regala, Cascais	2.082	30-Jun-08 30-Jun-08	6.238.000 5.282.700	C&W CBRE	5.298.000
				(A)	<u>31.789.400</u> <u>236.610.898</u>

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. À vista				
7.1.1. Numerário		500		500
7.1.2. Depósitos à ordem		32.222.893		32.222.893
	Liquidez			<u>32.223.393</u> (B)
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.2. Descobertos		(10.000.000)	(202.445)	<u>(10.202.445)</u> (C)
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores ativos				
9.1.2. Outros		3.773.400		3.773.400
9.2. Valores passivos				
9.2.1. Recbimentos por conta de Imóveis		(81.316)		(81.316)
9.2.2. Outros		(9.582.814)		<u>(9.582.814)</u>
	Total outros valores a regularizar			<u>(5.800.730)</u> (D)
Valor Líquido Global do Fundo (A) + (B) + (C) + (D)				<u>262.741.114</u>

As áreas indicadas para os terrenos correspondem aos metros quadrados de construção acima do solo considerados nos projectos de construção. Para os imóveis arrendados e devolvidos as áreas indicadas correspondem aos metros quadrados de construção acima do solo, não incluindo as áreas relativas a parqueamentos.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

O Fundo regista as valorizações de imóveis com base nas avaliações efectuadas por peritos independentes. Os imóveis devolutos registados por 31.739.400 Euros estão suportados por avaliações efectuadas por peritos independentes. As parcelas devolutas encontram-se avaliadas sensivelmente ao mesmo valor por metro quadrado que as parcelas arrendadas dos mesmos imóveis, independentemente da data em que foram concretizados os contratos de arrendamento e da sua duração.

Em 31 de Dezembro de 2008, cerca de 46,1% (2007: 43,6%) das fracções arrendadas tinham contratos de arrendamento cujo vencimento ou renegociação irá ocorrer em nos dois anos seguintes (2009 e 2010).

Terrenos

Para o terreno localizado em Linda-a-Velha, foi realizado um projecto que prevê a construção de um edifício de serviços dividido em dois blocos, com quatro pisos acima do solo, um piso semi enterrado e três pisos em cave para estacionamento e arrecadações. Este projecto prevê uma área de construção acima do solo com 14.148 metros quadrados. Em 31 de Dezembro de 2008, não foram ainda iniciadas as obras, estando a emissão do respectivo alvará de construção dependente da prestação, à Câmara municipal de Oeiras, de uma garantia bancária com vista à boa execução das infra-estruturas viárias no final da construção do Edifício.

No que respeita ao novo projecto em curso para o Parque Holanda, o mesmo vai ser todo revisto em função de novos pressupostos relacionados com melhores oportunidades de mercado, assim como da decisão de não demolir a parte do Edifício Holanda Existente.

Relativamente ao terreno na Quinta da Beloura, foi aprovado um projecto de licenciamento cuja licença de construção foi paga mas se encontra suspensa, podendo ser reactivada com a apresentação de um novo projecto. Esta decisão está dependente de melhores condições do mercado, sendo que a área licenciada é de 1.931m².

Construções devolutas

Os Imóveis devolutos têm as seguintes características:

Imóvel	Valor do Imóvel	Habituação	Área (m ²)		Total
			Comércio/ Escritórios	Armazéns/ arrecadação	
- Construções devolutas					
Av. da Liberdade, 144/156, 2ª cave, Lisboa	751.600	-	-	1.282	1.282
Casalinho, Pousos, Leiria	11.571.600	-	-	27.467	27.467
Casalinho, Pousos, Leiria II	2.229.600	-	-	5.021	5.021
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 1B, 12º, Lisboa	1.036.000	-	468	-	468
Rua do Alecrim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -COMÉRCIO	2.023.600	-	718	-	718
Rua do Alecrim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -ESCRITÓRIOS	3.276.750	-	1.021	-	1.021
Rua do Alecrim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -GARAGENS	25.750	-	79	-	79
Rua do Carmo, 83/76, Lisboa (Edifício Leocal)	5.008.600	-	1.828	-	1.828
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais	5.238.000	-	2.092	-	2.092
	<u>31.739.400</u>				

O conjunto de prédios designado "Casalinho", sito em Leiria, corresponde a uma área constituída por um conjunto de armazéns, a qual foi colocada no mercado para arrendamento em Junho de 2007.

2

10

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

No imóvel sito na Rua do Alecrim, o Fundo promoveu um empreendimento denominado "Terrços de Bragança" cujos custos incorridos foram os seguintes:

	<u>Custo de construção</u>	<u>Ajustamentos em imóveis</u>	<u>Vendas realizadas</u>	<u>Valor contabilístico</u>
Habitação	13.297.513	3.332.527	(16.630.040)	-
Escritórios	8.322.645	(294.763)	(3.923.982)	2.603.900
Comércio	3.675.642	875.192	(1.272.084)	3.278.750
Garagens	668.555	(66.638)	(576.267)	25.750
	<u>23.964.355</u>	<u>3.746.418</u>	<u>(21.802.973)</u>	<u>5.908.400</u>

Durante o exercício de 2008, o Fundo escriturou 6 fracções, correspondente a 4 escritórios e 2 lojas, do empreendimento. A operação teve as seguintes características:

	<u>Escritórios 2, 3, 5 e 6</u>	<u>Loja 6</u>	<u>Loja 4</u>
Valor de venda	3.247.100	568.038	982.500
Valor de aquisição	3.035.563	421.173	693.883
Mais valia contabilística (Nota 20)	211.537	134.866	288.617

Na sequência da venda acima realizada foram anuladas reavaliações que haviam sido registadas neste imóvel no montante de 179.194 Euros.

Desta forma, no empreendimento Terrços de Bragança, a vertente de habitação encontra-se totalmente escriturada, sendo que a comercialização das lojas e escritórios já se encontram a decorrer.

O imóvel sito na Rua do Carmo (denominado de Edifício Leonel) foi adquirido durante o exercício de 2003 juntamente com os imóveis sitos na Rua de S. Bento por permuta do imóvel sito no Campo Grande. A operação foi realizada com a Câmara Municipal de Lisboa. Todos os imóveis adquiridos destinam-se a habitação e comércio, encontrando-se concluída a construção na Rua do Carmo. Neste edifício foram reabilitados 1.267 metros quadrados destinados a habitação, 386 metros quadrados destinados ao comércio e uma área de 175 metros quadrados para restauração. A reabilitação do edifício encontrava-se terminada. Em 31 de Dezembro de 2007, tendo o custo total ascendido a 4.962.449 Euros. Relativamente à loja A e à zona de restauração foi assinado um contrato-promessa compra e venda (Nota 13).

O imóvel designado Edifício Regata, sito em Cascais, é composto por escritórios, espaço comercial e estacionamento, correspondendo a uma área total de 3.184 m². No ano de 2003 foram alienadas 2 fracções de escritórios e 5 fracções de estacionamentos deste edifício pelo valor global de 670.384 Euros. Em 2005 foram efectuadas escrituras de 14 fracções de estacionamento e 5 fracções de escritórios, cujo valor total de venda ascendeu a 1.054.220 Euros. Em 2007 foram alienadas 2 fracções de escritórios e 4 fracções de estacionamentos, cujo valor total de venda ascendeu a 486.340 Euros. Em 31 de Dezembro de 2008, as restantes áreas do imóvel encontram-se para comercialização.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

O valor registado em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 na rubrica de Adiantamentos por venda de imóveis referê-se a adiantamentos recebidos pelo Fundo no âmbito dos seguintes contratos-promessa de compra e venda (ver Nota 13):

	Adiantamentos		Valor de venda
	2008	2007	
° Edifício Leonel - Loja A e zona de restauração	233.000	233.000	1.130.000
° Terraços de Bragança - Escrit. 2, 3, 5 e 6 e Loja 6		2.000.000	3.813.139
° Parque das Cidades	(151.684)		n.a.
	<u>81.316</u>	<u>2.233.000</u>	<u>4.943.139</u>

n.a. - Não Aplicável (ver nota 13)

O movimento nos activos imobiliários durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 pode ser resumido como segue:

Descrição	2008					31-12-2008
	31-12-2007	Aquisições	Alienações	Transferências	Reavaliações	
Terrenos	27.033.038	165.077	(18.710.988)	(1.738.540)	-	6.738.308
Construções	174.389.465	1.830.281	(4.179.751)	1.738.540	-	173.778.515
Ajustamentos	64.946.730	-	(4.884.329)	-	(3.982.328)	56.089.075
	<u>266.368.233</u>	<u>1.995.358</u>	<u>(27.760.040)</u>	<u>-</u>	<u>(3.982.328)</u>	<u>236.610.687</u>
Descrição	2007					31-12-2007
	31-12-2006	Aquisições	Alienações	Transferências	Reavaliações	
Terrenos	31.184.434	299.031	(7.787.816)	3.827.189	-	27.033.038
Construções	187.273.803	2.078.856	(11.635.804)	(3.327.189)	-	174.389.465
Ajustamentos	56.609.273	-	(7.968.085)	-	18.324.522	64.946.730
	<u>275.077.310</u>	<u>2.377.887</u>	<u>(27.411.485)</u>	<u>-</u>	<u>18.324.522</u>	<u>266.368.233</u>

J

M
12

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, as aquisições correspondem aos custos da compra de imóveis (apenas no exercício de 2008), a despesas de construção (apenas no exercício de 2007), desenvolvimentos/incrementos, bem como à imputação aos imóveis em causa de IVA suportado (anteriormente registado em Outros acréscimos e diferimentos) que não irá ser deduzido. O seu detalhe por imóvel é o seguinte:

Imóvel	Despesas de construção e desenvolvimento	
	2008	2007
Terenos		
Estrada da Oururela, 118, Ed. C, D e E, Carnaxide, Oeiras	-	149.891
Rua de S. Bento, entre 444/460, Lisboa	-	132.301
Quinta da Beloura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	-	18.678
Terreno 24 Julho, D. Lufa I, Lisboa	-	74
Parque das Cidades, Porto Salvo, Oeiras	155.677	-
Outros	-	89
	<u>155.677</u>	<u>299.031</u>
Construções arrendadas		
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide	20.861	47.205
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	5.194	-
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	70.842	67.896
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	18.807	561.625
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.281	30.667
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	-	16.822
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	341.602	-
Largo do Chlado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	810.890	-
Estrada da Oururela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	85.271	307.111
Estrada da Oururela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	17.048	-
Estrada da Oururela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	34.436	119.077
Estrada da Oururela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	328.573	656.070
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	7.459	135.245
Outros	-	9.243
	<u>1.741.236</u>	<u>2.040.970</u>
Construções devolutas		
Rua do Carmo, 83/75, Lisboa (Edifício Leonel)	54.448	27.022
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Escritórios	-	2.194
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Comércio	-	1.259
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Garagens	19.132	-
Casalinho, Pousos, Leiria I	84	-
Casalinho, Pousos, Leiria II	84	-
Av. da Liberdade, 144/156, 2ª cave, Lisboa	1.210	-
Outros	14.067	7.400
	<u>89.025</u>	<u>37.885</u>
	<u>1.985.938</u>	<u>2.377.886</u>

2

13

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008 (Montantes expressos em Euros)

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, as alienações apresentam a seguinte composição:

	2008				
	Valor contabilístico	Valorização	Custo de aquisição	Valor de venda	Mais/(Menos) valores
Terraços de Bragança - Escritórios (4 frações)	3.081.110	25.548	3.036.553	3.247.100	211.537
Terraços de Bragança - Lojas (1 fração)	487.821	50.348	431.173	588.030	134.886
Terraços de Bragança - Lojas (1 fração)	784.583	90.680	698.883	882.500	288.817
Terraços de Bragança - Garagem	25.750	0.818	19.132	36.000	15.868
Parque das Cidades - Celras	23.402.003	4.686.155	18.716.068	23.500.000	4.783.131
	<u>27.780.968</u>	<u>4.853.539</u>	<u>22.896.618</u>	<u>28.859.638</u>	<u>6.434.020</u>

	2007				
	Valor contabilístico	Valorização	Custo de aquisição	Valor de venda	Mais/(Menos) valores
Complexo Industrial Quinta da Godinha	6.270.413	(121.758)	6.392.201	6.600.000	407.799
Terraços de Bragança - 1 fração do escritório	262.871	2.191	260.677	301.000	40.323
Terrão Avenida 24 de Julho	8.308.308	3.808.527	5.508.617	8.400.000	2.998.383
Edifício Regata - Escritórios (2) e Estacionamentos (4)	448.878	44.426	402.453	489.340	83.887
Avenida das Alamedas, Porto	6.828.471	1.247.998	5.880.473	6.000.000	2.119.527
Rua de S. Bento, n.º 166/202, 474/484, 550/556 e 444/481	6.294.618	4.011.679	2.283.999	6.600.000	4.246.001
	<u>27.411.485</u>	<u>7.988.085</u>	<u>19.423.420</u>	<u>29.617.340</u>	<u>10.193.020</u>

2

MS

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 foram efectuadas as seguintes reavaliações ao valor dos imóveis:

Imóvel	2008		2007	
	Reavaliação do ano	Anulação de reavaliações na venda	Reavaliação do ano	Anulação de reavaliações na venda
Imóveis vendidos				
Terraços de Bragança - Escritórios (4 fracções)	-	(26.848)	-	-
Terraços de Bragança - Comércio (2 fracções)	-	(147.028)	-	-
Terraços de Bragança - Garagens	-	(6.619)	-	-
Parque das Cidades - Oeiras	4.248.237	(4.685.130)	(2.818.860)	-
Terraços de Bragança - 1 fracção de escritório	-	-	-	(2.194)
Complexo Industrial Quinta da Godinha	-	-	-	121.758
Terreno Avenida 24 de Julho	-	-	898.354	(2.803.527)
Edifício Regata - Escritórios (2) e Estacionamento (4)	-	-	-	(44.426)
Avenida dos Aliados, Porto	-	-	-	(1.247.088)
Rua de S. Bento, n.º 168/202, 474/484, 550/568 e 444/460	-	-	2.684.868	(4.011.879)
	<u>4.248.237</u>	<u>(4.864.328)</u>	<u>2.863.222</u>	<u>(7.986.085)</u>
Imóveis em carteira				
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	(1.540.102)	-	(378.178)	-
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 18, 12.º, Lisboa	(9.778)	-	-	-
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, n.º 20 a 26, Lisboa	812.418	-	98.248	-
Edifício na Rua Sarça Preta, n.º 14 A, Lisboa	(4.500)	-	200.009	-
Casalinho, Pousos, Leiria I	(164.948)	-	(1.874.889)	-
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	(91.862)	-	-	-
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Camaxide	(1.022.186)	-	(727.838)	-
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Camaxide	(1.140.194)	-	(731.027)	-
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Camaxide	(5.249.618)	-	3.300.338	-
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Camaxide	(551.343)	-	(1.244.020)	-
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Camaxide	(254.981)	-	1.398.207	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Camaxide, Oeiras	(1.133.114)	-	6.284.236	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Camaxide, Oeiras	(1.009.535)	-	941.179	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Camaxide, Oeiras	(910.989)	-	269.286	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Camaxide, Oeiras	(586.873)	-	377.201	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. C, D e E, Camaxide, Oeiras	2.179.851	-	-	-
Largo do Chiado, 12, no. 1º ao 3º, Lisboa	714.110	-	1.723.886	-
Casalinho, Pousos, Leiria II	(296.166)	-	(284.427)	-
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	3.881.021	-	7.539.887	-
Quinta da Beloura, Estr. de Albuquerque, Lote EC-1, Sintra	(260.258)	-	(24.708)	-
Rua do Carmo, 63/75, Lisboa (Edifício Leonel)	(846.485)	-	(227.670)	-
Av. da Liberdade, 144/155, 2.º cave, Lisboa	23.392	-	(377.474)	-
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais	(298.043)	-	(276.854)	-
Rua do Alacém, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Comércio	(280.010)	-	79.839	-
Rua do Alacém, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Garagens	(57.179)	-	(3.376)	-
Rua do Alacém, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Escritórios	183.878	-	131.342	-
	<u>(8.228.583)</u>	<u>-</u>	<u>13.361.300</u>	<u>-</u>
	<u>(9.992.326)</u>	<u>(4.864.328)</u>	<u>18.324.622</u>	<u>(7.986.085)</u>

7

15

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

7 Disponibilidades

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2007	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2008
Numerário e equivalentes	500			500
Depósitos à ordem	18.626.054			32.222.893
	<u>18.626.554</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32.223.393</u>

	Saldo 31-12-2006	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2007
Numerário e equivalentes	1.430			500
Depósitos à ordem	820.470			18.626.054
	<u>821.900</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>18.626.554</u>

Durante o exercício de 2008 os saldos de depósitos à ordem foram remunerados a uma taxa anual bruta média correspondente à Euribor (1 Mês)-0,675%.

Assim, no exercício de 2008, o montante de juros e proveitos equiparados auferidos pelo Fundo ascendeu a 795.069 Euros (2007: 303.086 Euros).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

8 Devedores por rendas vencidas

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, as rendas vencidas e as facturas de condomínios a receber decompõem-se conforme segue:

Entidade	2008	2007
MCR	391.606	7.911
GCBE - Soc. Gestora Investimen	347.950	347.950
Smith & Nephew	274.440	257.294
Air Luxor	178.774	178.774
Carnegie Investimenlo	125.949	125.949
Interis Automação	91.000	91.000
Milênio Aberto	86.458	86.458
Novia Telecom, SA	84.588	(151.585)
Vingol - Serv. Conv., SA	79.116	79.116
Coltel, Telecomunicações	74.885	14.652
Evidência Display	68.503	6.974
Bancotec Informática, SA	67.698	-
Arquimedes	67.212	67.212
Cristina Maria C. Rodrigues P.	63.860	63.860
IT&MEDIA CORPORATION	63.512	49.986
Ali Digital, S.A.	55.727	100.714
Monteiro e Roldão	48.209	48.209
Vilela Ibérica, Lda	39.723	2.008
Fresenius Pharma Portugal, Lda	38.433	214
Coppertel - S.M.S. Portugal SA	37.761	37.761
Fórum Século XXI, Lda	34.817	34.816
ON Design, Lda	31.298	31.298
Fullsix	28.904	14.239
New Beironic Development, Lda	23.974	-
Weshare	-	103.824
Prospa-Lab. Farmacêuticos	-	84.140
Deloitte & Touche	-	(115.927)
2P Logística	-	25.901
Guklant - Aparelhos Médicos	(4.174)	22.072
Bauch & Lomb	(20.480)	-
Esteve Farma, Lda	(22.779)	-
Banco Portugal	(83.203)	-
Outros (de valor inferior a 20.000 Euros)	261.748	242.698
Total	<u>2.532.180</u>	<u>1.853.315</u>

Refira-se que o saldo credor acima apresentado relativo ao Banco de Portugal corresponde ao pagamento adiantado de uma renda que, por lapso, não foi contabilizado na rubrica Receitas com Provento Diferido.

O montante devedor mais elevado corresponde às rendas em dívida por parte da MCR que totaliza 391.606 Euros. O aumento em relação ao ano anterior justifica-se pelo facto do inquilino, em 2008, ter terminado o contrato antecipadamente tendo o Fundo debitado as rendas remanescentes até à data de fim prevista no contrato de arrendamento, conforme previsto legislação nacional e no próprio contrato.

Nos valores acima apresentados respeitantes a rendas por cobrar, está considerado o montante de 347.951 Euros respeitantes à GCBE – Sociedade de Gestão e Investimentos Imobiliários (Cardoso Botelho). No entanto, esta entidade apresenta um saldo credor junto do Fundo que ascende a 104.748 Euros (Nota 16), pelo que o valor líquido em dívida é de 243.203 Euros.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Os valores a cobrar de clientes referentes a rendas e despesas de condomínios têm a seguinte composição por antiguidade:

	2008			2007		
	Rendas	Condomínios	Total	Rendas	Condomínios	Total
Até 30 dias	190.847	(46.102)	144.246	80.635	91.781	171.728
De 30 a 60 dias	57.905	103.059	160.963	(139.448)	5.847	(132.801)
De 60 a 90 dias	(35.126)	68.967	23.832	(65.359)	7.724	(57.635)
De 90 a 180 dias	256.808	93.788	290.607	158.139	59.721	212.060
Mais de 180 dias	1.678.721	839.910	1.912.532	1.865.790	293.185	1.658.085
	<u>2.048.650</u>	<u>483.622</u>	<u>2.632.190</u>	<u>1.998.677</u>	<u>454.638</u>	<u>1.859.315</u>

Os saldos credores acima apresentados respeitam maioritariamente ao pagamento adiantado de rendas por parte de alguns inquilinos.

11 Ajustamentos e provisões

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o movimento na rubrica de ajustamentos e provisões foi o seguinte:

	2008			
	Saldo inicial	Reforço	Reversão	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber (Nota 23)	1.632.921	824.204	(69.354)	2.387.772
Provisões acumuladas para riscos e encargos	751.746	298.516	-	1.050.262
	<u>2.384.667</u>	<u>1.122.720</u>	<u>(69.354)</u>	<u>3.438.034</u>

	2007			
	Saldo inicial	Reforço	Reversão	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber (Nota 23)	1.361.011	280.810	(8.900)	1.632.921
Provisões acumuladas para riscos e encargos	379.165	372.591	-	751.746
	<u>1.740.176</u>	<u>653.391</u>	<u>(8.900)</u>	<u>2.384.667</u>

O montante de reversão da provisão efectuado em 2008 foi efectuado, por lapso, por contrapartida da rubrica Rendimentos de activos imobiliários.

O reforço da provisão para riscos e encargos ocorrido no exercício de 2008 corresponde à melhor estimativa do Fundo no que respeita às regularizações a efectuar em sede de IVA a favor do Estado, em resultado da aplicação das regras de renúncia à isenção do IVA introduzidas pelo Governo Português no ano de 2007, com entrada em vigor a 1 de Abril desse ano. A 31 de Dezembro de 2008 o total da provisão respeitante às regularizações a efectuar em sede de IVA ascende a 764.351 Euros. O valor apurado resulta de duas situações distintas: por um lado, do valor do IVA a devolver ao Estado correspondente a fracções que se encontraram devolutas durante um ano civil completo (448.395 Euros) e, por outro lado, do valor do IVA a reembolsar relativo a fracções que por já terem sido objecto de contratos de arrendamento isentos de IVA não poderão no futuro vir ser objecto de renúncia à isenção do IVA. Neste caso, o montante total da regularização a efectuar (315.956 Euros) corresponde ao proporcional do período de tempo em falta para completar o período de 20 anos legalmente estabelecido.

2

M
48

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

12 Impostos

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Impostos sobre o rendimento -		
Rendimentos prediais (Nota 17)	1.881.975	1.969.221
Mais-valias (Notas 3)	-	970.733
Rendimentos de Capitais (ver Nota 7)	<u>146.650</u>	<u>51.147</u>
	<u>2.028.625</u>	<u>2.991.101</u>
Impostos indirectos -		
Imposto do selo	128.198	144.868
Imposto municipal sobre imóveis (IMI)	289.660	273.855
Taxa de conservação de esgotos	54.155	118.473
Outros impostos indirectos	<u>74.540</u>	<u>69.434</u>
	<u>546.553</u>	<u>606.630</u>
	<u>2.575.178</u>	<u>3.597.731</u>

Refira-se que no exercício de 2008 não foi apurado imposto sobre mais-valias resultantes da alienação de activos imobiliários, visto que foi apurada uma menos-valia fiscal líquida (as menos-valias fiscais apuradas foram superiores às mais-valias fiscais).

13 Responsabilidades de e com terceiros

Conforme referido na Nota 3, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 as responsabilidades de terceiros por operações a prazo tinham o seguinte detalhe:

	<u>Adiantamentos por venda de imóveis</u>		<u>Valor da venda contratado</u>
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	
* Edifício Leonel - Loja A (a)	200.000	200.000	800.000
* Edifício Leonel - Zona de restauração - Fracção M (b)	33.000	33.000	330.000
* Terraços de Bragança - Escrit. 2, 3, 5 e 6 e Loja B (c)	-	2.000.000	3.813.139
* Parque das Cidades, Porto Salvo, Oeiras (d)	<u>(151.664)</u>	-	n.a.
	<u>81.318</u>	<u>2.233.000</u>	<u>4.943.139</u>

n.a. - Não aplicável.

- (a) Com base no Contrato-Promessa de Compra e Venda, assinado a 28 de Julho de 2005, o Fundo prometeu alienar, pelo montante de 800.000 Euros, a loja A do denominado Edifício Leonel. A título de sinal o Fundo recebeu o montante de 200.000 Euros, sendo o remanescente recebido no acto da escritura de compra e venda, a qual deverá ser outorgada após a obtenção, pelo Fundo, das respectivas licenças de utilização.
- (b) Com base no Contrato-Promessa de Compra e Venda, assinado a 24 de Abril de 2006, o Fundo prometeu alienar, pelo montante de 330.000 Euros, a zona de restauração (fracção M) do denominado Edifício Leonel. A título de sinal o Fundo recebeu o montante de 33.000 Euros, sendo o remanescente recebido no acto da escritura de compra e venda, a qual deverá ser outorgada após a obtenção, pelo Fundo, das respectivas licenças de utilização.
- (c) Com base no Contrato-Promessa de Compra e Venda, assinado a 9 de Julho de 2007, o Fundo prometeu alienar, pelo montante de 3.813.139 Euros, os escritórios 2, 3, 5 e 6 e da loja B do denominado Imóvel Terraços de Bragança. A título de sinal o Fundo recebeu o

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

montante de 2.000.000 Euros, tendo o remanescente sido recebido no acto da escritura de compra e venda, a qual foi outorgada em Janeiro de 2008.

- (d) Trata-se de um contrato de depósito aberto junto do Millennium BCP com vista à comparticipação do fundo na execução de Infraestruturas no âmbito do loteamento do Parque das Cidades conforme estabelecido em Contrato Promessa de Compra e Venda.

A data de 31 de Dezembro de 2008 existe a favor do Fundo ImoDesenvolvimento cerca de 992 milhares de Euros de garantias bancárias recebidas no âmbito de alguns contratos de arrendamento.

14 Contas de terceiros – Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Rendas vencidas e não cobradas (Nota 8)	<u>2.532.180</u>	<u>1.853.315</u>
Outros devedores:		
Outros	<u>14.431</u>	<u>2.201</u>
	<u>14.431</u>	<u>2.201</u>
Sector público administrativo:		
Imposto a recuperar	-	93.254
Imposto a recuperar de 2003	-	-
Imposto a recuperar - Imobiliária da Estrela	21.839	21.839
Imposto a pagar - Imposto de Selo	1.299	1.299
IVA a recuperar	971	971
	<u>24.109</u>	<u>117.363</u>
	<u>2.570.720</u>	<u>1.972.879</u>

A rubrica "Imposto a recuperar - Imobiliária da Estrela" refere-se ao valor de imposto a receber pela Sociedade Imobiliária da Estrela, S.A. e que por dissolução desta última, foi assumido pelo Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

15 Acréscimos e diferimentos - Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Acréscimos de proveitos:		
De contas de terceiros	1.932	120.414
Outros	<u>65.000</u>	<u>48.113</u>
	<u>66.932</u>	<u>168.527</u>
Despesas com custo diferido:		
Seguros	220.312	208.597
Outros	<u>72.527</u>	<u>135.593</u>
	<u>292.839</u>	<u>342.190</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Regularizações - IVA	35.119	35.119
Contas transitórias	812.209	715.300
Outros	<u>19.688</u>	<u>54.232</u>
	<u>867.017</u>	<u>804.651</u>
	<u>1.226.789</u>	<u>1.315.368</u>

Em 31 de Dezembro de 2007, a rubrica de "Acréscimos de proveitos - De contas de terceiros" corresponde a uma indemnização a receber de um inquilino relativa à cessação antecipada de um contrato de arrendamento. Este valor foi efectivamente recebido em 2008.

A rubrica de "Regularizações - IVA" corresponde ao IVA associado aos custos de construção, o qual o Fundo apenas poderá solicitar o pedido de reembolso após o arrendamento ou venda dos respectivos imóveis.

O saldo apresentado na rubrica "Contas transitórias" diz respeito a facturas de fornecedores que foram registadas nesta rubrica por contrapartida da rubrica "Outras contas de credores" do passivo e que aguardam a respectiva imputação (indicação da rubrica de custos e do correspondente edifício). Os montantes evidenciados nesta rubrica que respeitam a custos encontram-se devidamente provisionados na rubrica "Acréscimos de custos".

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

16 Contas de terceiros - Passivo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	-	164.199
Comissão de depósito	8.726	8.978
Taxa de Supervisão	6.613	6.613
	<u>15.338</u>	<u>179.790</u>
Outras contas de credores:		
Credores de fornecimentos e serviços externos	661.977	696.034
Cauções	628.703	-
Imposto sobre o rendimento a pagar	1.903.245	3.001.804
IVA a pagar	267.668	288.518
Cardoso Botelho (Nota 8)	104.748	104.748
Outros		(1.299)
	<u>3.466.341</u>	<u>4.089.805</u>
Empréstimos contraídos	<u>10.000.000</u>	<u>15.950.000</u>
Adiantamentos por venda de Imóveis (Ver Nota 13)	<u>81.316</u>	<u>2.233.000</u>
	<u>13.562.995</u>	<u>22.452.595</u>

O valor da rubrica "Credores de fornecimentos e serviços externos" diz essencialmente respeito a despesas incorridas em conexão com os activos imobiliários.

À data de 31 de Dezembro de 2008 não existem valores em dívida referentes à comissão de gestão.

Durante 2008 o valor das cauções prestadas pelos arrendatários foi reclassificado para esta rubrica por contrapartida da rubrica Receitas com proveito diferido (nota 17).

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, a rubrica de empréstimos contraídos, apresenta o seguinte detalhe:

	<u>2008</u>		<u>2007</u>	
	Saldo utilizado	Limite contratado	Saldo utilizado	Limite contratado
Conta corrente:				
Santander Totta, SA	-	-	5.950.000	12.500.000
Caixa de Aforros de Vigo	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Banco Espírito Santo, SA	-	10.000.000	-	10.000.000
	<u>10.000.000</u>	<u>20.000.000</u>	<u>15.950.000</u>	<u>32.500.000</u>

Em 17 de Janeiro de 2006, o Fundo celebrou com a Caixa de Aforros de Vigo ("Caixanova"), um contrato de abertura de crédito em conta corrente que prevê uma utilização máxima de 10.000.000 euros e um prazo de duração de 1 ano, automaticamente renovável por idênticos períodos até final de 2009. Os juros serão calculados dia a dia através da Euribor a 3 meses acrescida de um spread e são pagos trimestralmente.

Em 18 de Julho de 2006, o Fundo celebrou com o Banco Espírito Santo, S.A., um contrato de abertura de crédito em conta corrente que prevê uma utilização máxima de 10.000.000 Euros, subordinada a um pedido de utilização mensal e com um período de utilização que termina em 18

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

de Maio de 2016. Os juros são contados, dia a dia, através da taxa Euribor a um ano acrescida de um spread e pagos trimestralmente.

Em 26 de Outubro de 2006, o Fundo celebrou com o Banco Santander Totta, um contrato de abertura de crédito em conta corrente que prevê uma utilização máxima de 12.500.000 euros e um prazo de duração de 1 ano automaticamente renovável por idênticos períodos até que uma das partes obste a essa renovação. Os juros são calculados dia a dia através da taxa Euribor a 3 meses acrescida de um spread e são pagos trimestralmente.

17 Acréscimos e diferimentos - Passivo

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Acréscimos de custos:		
Fornecimentos e serviços externos	1.177.664	847.774
Juros a pagar de empréstimos obtidos	202.445	198.606
Regularização de Rendas	95.766	-
Outros custos a pagar	5.719	6.534
	<u>1.481.594</u>	<u>1.052.914</u>
Receltas com proveito diferido:		
Rendas recebidas antecipadamente	840.007	860.667
Outras receitas com proveito diferido	568.055	688.031
	<u>1.408.062</u>	<u>1.548.598</u>
	<u>2.889.655</u>	<u>2.601.512</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica referente a "Fornecimentos e serviços externos" inclui 299.660 Euros referentes a custos com imposto Municipal sobre imóveis, bem como o valor de 151.684 Euros conforme previsto no Contrato Promessa de Compra e Venda relativo ao imóvel Parque das Cidades (ver nota 13).

A rubrica "Outras receitas com proveito diferido" inclui 554.911 Euros relativas a um subsídio concedido pelo Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado (FRRC). Em 11 de Março de 2004, o Fundo, como proprietário do prédio sito na Rua do Carmo, n.º 63 a 75 (Edifício Leonel), apresentou uma candidatura aos apoios a conceder pelo FRRC. Em 15 de Setembro de 2004 esta candidatura foi aprovada tendo sido atribuído ao Fundo um subsídio de 30%, no valor global de 792.730 Euros, sobre o total das despesas elegíveis apresentadas, 2.642.434 Euros, sendo 237.819 Euros a título de subsídio reembolsável (liquidado em 3 de Fevereiro de 2006) e 554.911 Euros a título de subsídio isento de reembolso. O valor do subsídio será reconhecido como proveito na demonstração dos resultados no momento em que ocorra a venda das fracções do imóvel.

7

23

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

18 Comissões

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Em activos imobiliários:		
Comissões de Intermediação	<u>1.114.451</u>	<u>738.117</u>
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	1.755.523	1.735.836
Comissão de depósito	104.645	103.593
Taxa de supervisão	82.175	81.613
Outras		507
	<u>1.942.342</u>	<u>1.921.548</u>

O saldo da rubrica "Outras" corresponde às de Comissões de intermediação corresponde aos montantes acordados com os Intermediários financeiros (nomeadamente, Cushman & Wakefield, Sifiducia, DTZ) no âmbito de alguns contratos de arrendamento angariados no exercício, bem como pela intermediação nas operações de alienação de património que ocorreu no exercício de 2008.

19 Fornecimentos e serviços externos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Conservação e reparação	622.961	633.355
Vigilância e segurança	648.705	606.436
Higiene e limpeza	468.807	555.645
Água e electricidade	452.977	474.781
Despesas de condomínio	183.920	117.035
Seguros	222.506	200.907
Telecomunicações	14.554	19.118
Auditoria	32.485	88.498
Avaliações	85.111	107.793
Outros	-	42.000
	<u>2.732.028</u>	<u>2.845.568</u>
Encargos com fornecimentos e serviços externos:		
Administração e gestão	409.640	328.950
Jardinagem	66.602	57.429
Promoção e publicidade	161.211	337.885
Contencioso e notariado	32.902	48.913
Recolha de lixo	36.815	28.197
Despesas e garantias bancárias	14.021	25.958
Consumíveis	41.683	
Consultoria	112.261	
Outros	4.116	49.225
	<u>879.252</u>	<u>876.558</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

Em 31 de Dezembro de 2007, a rubrica referente a "Promoção e publicidade de imóveis" corresponde essencialmente a custos com a participação na edição de 2007 do Salão Imobiliário de Lisboa, com o evento de lançamento de comercialização do edifício Adamastor e conferência imobiliária realizada no edifício Leonel.

20 Perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ajustamentos desfavoráveis em imóveis (Nota 3):		
Terrenos	5.039.677	(2.842.730)
Construções	17.192.442	(14.677.746)
	<u>(22.232.119)</u>	<u>(17.520.476)</u>
Ganhos na alienação de imóveis (Nota3):		
Terraços de Bragança - 6 fracções escritórios e lojas	650.888	40.323
Parque das Cidades	4.783.132	-
Complexo Industrial Quinta da Godinha	-	407.799
Terreno na Avenida 24 de Julho	-	2.996.383
Edifício Regata - Escritórios (2) e Estacionamentos (4)	-	83.887
Avenida dos Aliados, Porto	-	2.419.527
Rua de S. Bento, nº 186/202, 474/484, 550/558 e 444/460	-	4.246.001
	<u>5.434.020</u>	<u>10.193.920</u>
Ajustamentos favoráveis em imóveis (Nota 3):		
Terrenos	7.725.677	2.965.047
Construções	5.659.787	22.891.887
	<u>13.385.464</u>	<u>25.856.934</u>
	<u>18.819.484</u>	<u>36.050.654</u>

21 Rendimento de activos imobiliários

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008
(Montantes expressos em Euros)

22 Outros proveitos e ganhos correntes

Esta rubrica em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Gestão de condomínios	1.504.617	1.309.446
Outros proveitos	184.050	577.715
Diversos Proveitos e Ganhos correntes	2.069	(1.377)
	<u>1.690.736</u>	<u>1.885.784</u>

23 Custos e perdas eventuais

A rubrica de custos e perdas eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2008 e 2007, a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Valores Incobráveis (Nota 11)	-	9.167
Perdas extraordinárias:		
Regularizações de inquilinos	-	14.043
Outros	13	157.961
	<u>13</u>	<u>172.004</u>
Perdas exercícios anteriores:		
IVA	113.389	
Aplicação Urbana V		39.818
Outros	59.878	19.134
	<u>173.267</u>	<u>58.952</u>
Outros custos e perdas eventuais	-	4.432
	<u>173.279</u>	<u>244.556</u>

24 Proveitos e ganhos eventuais

A rubrica de proveitos e ganhos eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2008 e 2007, a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Ganhos imputados a exercícios anteriores:		
Rendas	63.836	-
Restituições de impostos		75.719
Outros	28.940	62.043
	<u>92.776</u>	<u>137.762</u>
Outros ganhos eventuais:		
Outros	10.999	23.195
	<u>10.999</u>	<u>23.195</u>
	<u>103.775</u>	<u>160.958</u>

IV
Relatório de Auditoria sobre
a Informação Financeira
Anual
Exercício de 2008

3

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

grau de segurança aceitável sobre se as Demonstrações Financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das Demonstrações Financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Imopólis, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos Imóveis do fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (vii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (viii) se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

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

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

Opinião

7 Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, gerido pela Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de Dezembro de 2008, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constantes é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 23 de Março de 2009

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


António Alberto Henriques Assis, R.O.C.

Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31º do Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a Informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImDesenvolvimento, gerido pela Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Imopólis), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de €272.631.798 e um total de capital do fundo de €252.741.114, incluindo um prejuízo de €2.732.104), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

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

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

Âmbito

4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um