



**IMOPOLIS**

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Fechado ImoDesenvolvimento**

**Relatório e Contas  
2009**

*[Handwritten signature]*



**IMOPOLIS**

**Fundo de Investimento Imobiliário  
Fechado ImoDesenvolvimento**

*[Handwritten signature]*

## **Índice**

**I - Relatório de Gestão**

**II - Demonstrações Financeiras**

**III - Anexo às Demonstrações Financeiras**

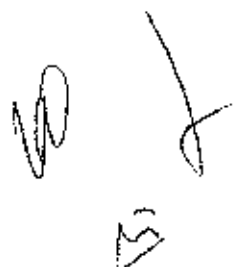
**IV - Relatório de Auditoria sobre a Informação  
Financeira Anual**

*Handwritten signature or initials*

# **RELATÓRIO DE GESTÃO**

## **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO**

EXERCÍCIO DE 2009

Handwritten signature and initials in the bottom right corner of the page.



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 2009. Estas contas foram auditadas pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda..



## 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. REDUÇÃO DE CAPITAL DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS
- VI PERSPECTIVAS PARA 2010**



I-INTRODUÇÃO

Os pressupostos pelos quais se regeu 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.

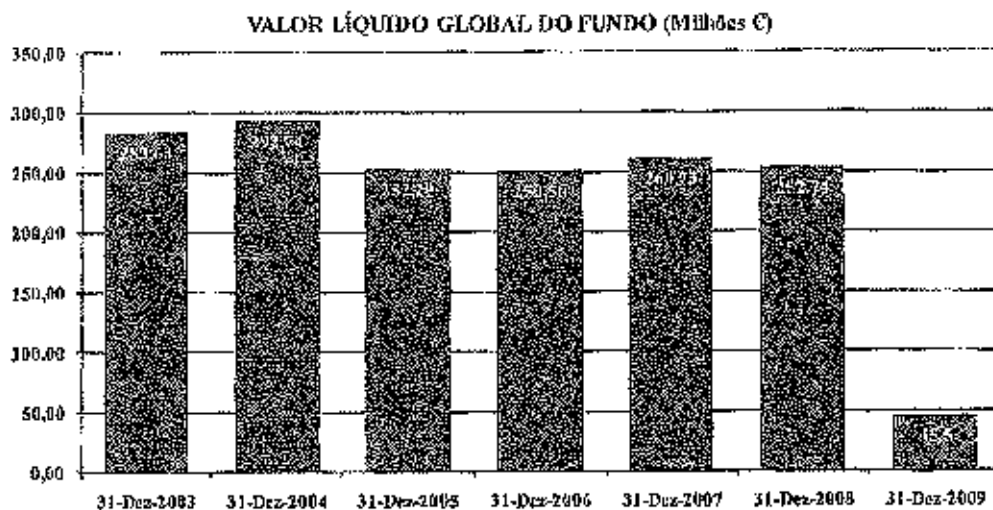


II - ACTIVIDADE DO FUNDO

I. VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2009, o valor líquido global do Fundo ascendia a € 45.504.199. O decréscimo significativo verificado no valor líquido global do Fundo, comparativamente ao exercício anterior, resulta, maioritariamente, da redução de capital do Fundo ocorrida no exercício, no montante de € 159.499.997, e dos resultados negativos registados no período.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido negativo que ascendeu a € 36.782.013, tendo sido distribuído aos participantes o montante total de € 10.954.905, sendo que € 8.229.337 se referem a lucros de exercícios anteriores e os restantes € 2.725.568 se referem a resultados do exercício.



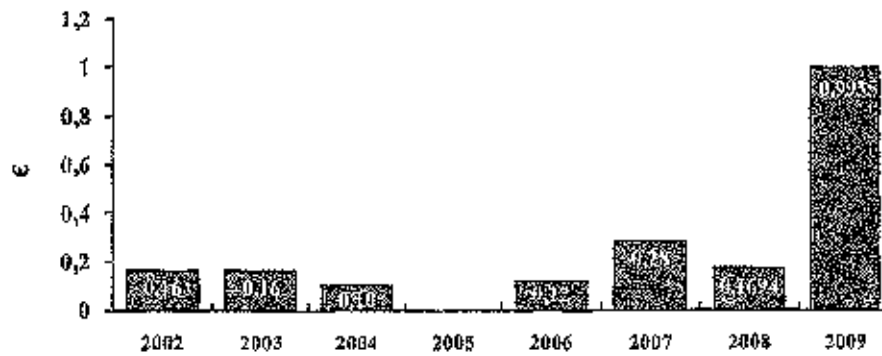




**2. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

Durante o exercício de 2009 foram distribuídos rendimentos referentes a resultados transitados, gerados no exercício de 2007 (€ 2.114.786) e 2008 (€ 6.114.551) e a resultados do exercício (€ 2.725.568) no montante global de € 10.954.905, que corresponde a € 0,9935 por unidade de participação.

**Evolução da distribuição dos rendimentos por UP**





III - PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Durante o ano de 2009, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu actual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes actividades:

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

Handwritten marks and signatures in the bottom right corner, including a large checkmark and several illegible initials.



## 1. ARRENDAMENTOS DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO

Durante o ano de 2009 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 21 novos contratos de arrendamento, dos quais 5 correspondem a expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo. Estes novos contratos traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 1,6 milhões. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 14.080 m<sup>2</sup> nos armazéns de Leiria, 4.903 m<sup>2</sup> no Parque Holanda e 1.165 m<sup>2</sup> no edifício Adamastor. Além dos novos contratos, há ainda a referir uma renegociação importante de uma área de 1.110 m<sup>2</sup> de armazéns no Parque Holanda.

## 2. VENDAS

O Fundo ImoDesenvolvimento procedeu em 2009 à realização de escrituras de venda relativas aos seguintes imóveis:

- ✦ Três fracções de escritórios, duas de comércio e sete de estacionamento, no edifício Regata;
- ✦ Uma fracção destinada a restaurante e uma fracção de comércio no edifício Leonel.



IV - ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

O Fundo apresenta em 31 de Dezembro de 2009 um resultado líquido do exercício negativo no montante de € 36.782.013 e um total de proveitos de € 14.876.623, os quais têm como principal origem as seguintes rubricas:

|   |              |
|---|--------------|
| - Rendas de imóveis                             | € 10.669.337 |
| - Rendimentos de condomínios e outros proveitos | € 1.504.124  |
| - Reposição e anulação de provisões             | € 1.288.464  |

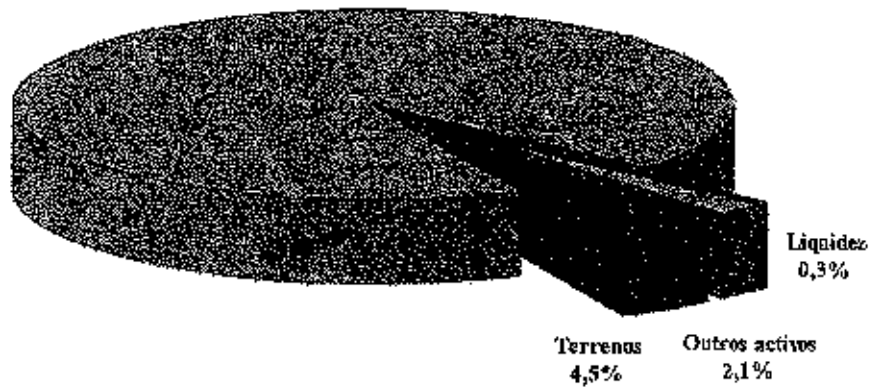
Do total dos custos merecem destaque:

|   |              |
|---|--------------|
| - Menos valias potenciais de imóveis (líquidas) | € 32.788.652 |
| - Menos valias potenciais SWAP (líquidas)       | € 7.176.424  |
| - Fornecimentos e serviços externos             | € 2.852.757  |
| - Impostos                                      | € 2.477.046  |
| - Comissões                                     | € 2.214.525  |
| - Provisões do exercício                        | € 1.365.090  |

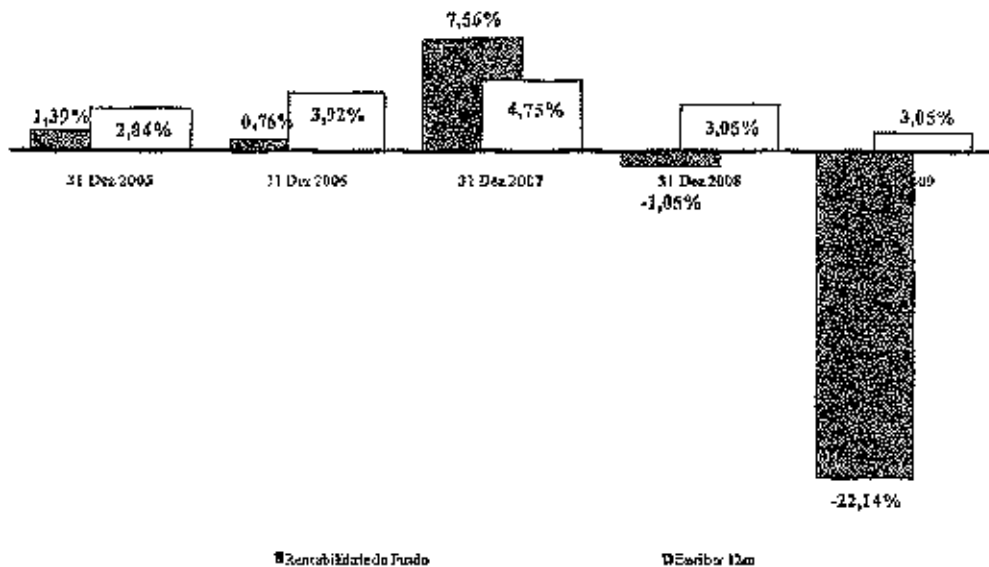
A análise à composição do resultado do Fundo permite verificar que do lado dos proveitos são as rendas em imóveis que apresentam a contribuição mais significativa para o resultado líquido do exercício. No que se refere aos custos há a destacar o peso das menos valias potenciais registadas, as quais são responsáveis pelo resultado líquido negativo registado em 2009. É de realçar que, se o impacto no resultado das menos valias potenciais fosse retirado, o valor do mesmo seria de € 3.183.064.



COMPOSIÇÃO DO ACTIVO LÍQUIDO DO FUNDO



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



Handwritten signature and initials.



A rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento foi em 2009 de -22,14%. A rentabilidade negativa registada no exercício resulta sobretudo do reconhecimento de menos valias potenciais líquidas em imóveis no valor global de € 32.788.652, resultantes das reavaliações efectuadas aos imóveis em carteira, e de menos valias potenciais líquidas, no montante de € 7.176.424, referentes ao mark-to-market value do SWAP contratado pelo Fundo. A rentabilidade do Fundo sem tomar em consideração o efeito das valias potenciais ascenderia a 1,62%.

35  
10

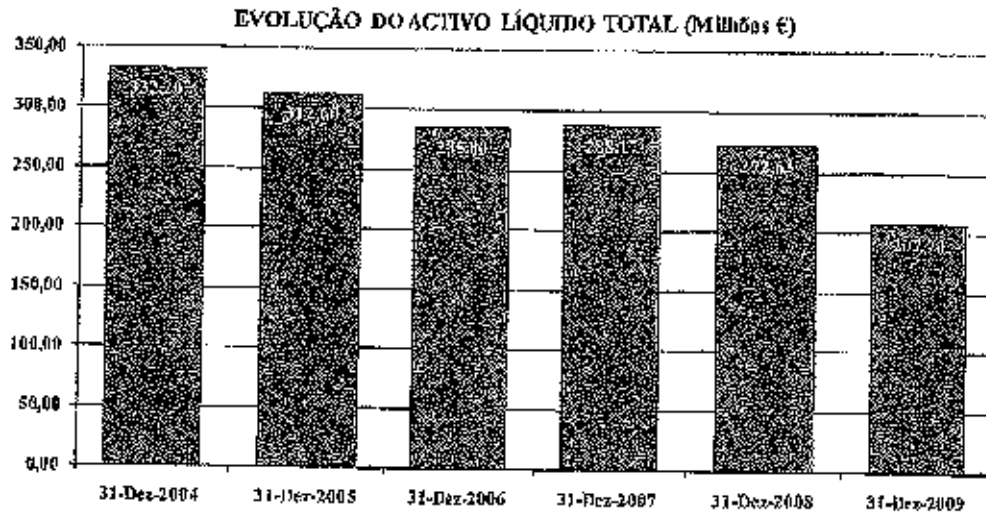


## 2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar uma redução significativa da autonomia financeira (Capital do Fundo / Activo Líquido) do Fundo, comparativamente ao ano anterior, sendo que a mesma se situava nos 92,7%, em Dezembro de 2008, em contraste aos 21,9%, em Dezembro de 2009. Esta situação resulta do financiamento contraído pelo Fundo ImoDesenvolvimento em Dezembro de 2009, no montante de € 134,73 milhões.

Refira-se que, de acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, este pode endividar-se a 100%, já que é um fundo de investimento fechado, objecto de oferta particular de subscrição, com um número de participantes inferior a 5.

Desta forma, em 31 de Dezembro de 2009, o Fundo ImoDesenvolvimento tinha um montante de € 144,13 milhões de endividamento, que corresponde a 69,4% do Activo Líquido 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.



Handwritten signature and initials.





V - FACTOS RELEVANTES

**1. REDUÇÃO DE CAPITAL DO FUNDO E DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS**

Em Dezembro de 2009 foi efectuada uma redução de capital do Fundo ImoDesenvolvimento no montante global de € 159.499.997, correspondente ao resgate de 22.510.761 Unidades de Participação, no montante de 7,0855 cada, o que corresponde ao seu valor patrimonial em 30 de Novembro de 2009. Simultaneamente, em Dezembro de 2009, foram distribuídos rendimentos ao participante único do Fundo no montante total de € 7.500.000, respeitantes a resultados gerados em 2008 e 2009.

Para fazer face ao pagamento do resgate de capital e distribuição de rendimentos supra mencionados, no montante global de € 166.999.997, o Fundo ImoDeenvolvimento utilizou os seguintes recursos financeiros:

- ↳ Liquidez: € 32.266.199;
- ↳ Financiamento bancário: €134.733.798.

O endividamento no montante de €134.733.798 corresponde a um contrato de empréstimo celebrado em 18 de Dezembro de 2009 entre o Fundo ImoDesenvolvimento e os Bancos Espírito Santo, S.A. e Espírito Santo Investimento, S.A., estando o seu término previsto para 18 de Maio de 2015.

Por forma a proceder à cobertura do risco de taxa de juro, foi igualmente assinado um contrato de swap da taxa de juro, o qual prevê a fixação da taxa de juro em 3,885%.



VI - PERSPECTIVAS PARA 2010

Da análise efectuada ao mercado e às características do Fundo, foram definidas as seguintes linhas de desenvolvimento estratégico para o ano de 2010:

- ↳ Desenvolvimento de acções com vista à alienação dos imóveis do Fundo  
ImoDesenvolvimento que não se enquadram na sua actual estratégia, designadamente, os imóveis sitos na R. Serpa Pinto, Av. da Liberdade e Av. Conselheiro Fernando de Sousa, Edifícios Leonel, Regata e Terracos de Bragança e terrenos sitos em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, 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 2010, 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.

13/11/10



Lisboa, 26 de Fevereiro de 2010

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 2009**

151

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, FECHADO, DO CENSO VENCIMENTAL

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euros)

| ATIVO                                       | 2009           |                |                   | 2008             |                  |  |
|---|----------------|----------------|-------------------|------------------|------------------|--|
|   | Ativo<br>bruto | Mais<br>valias | Reserva<br>valias | Ativo<br>líquido | Ativo<br>líquido |  |
| <b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                 |                |                |                   |                  |                  |  |
| Terrenos                                    | 8.733.306      | 5.368.009      | (2.870.311)       | 8.291.003        | 13.042.454       |  |
| Construções                                 | 172.597.497    | 79.183.767     | (68.371.042)      | 183.380.222      | 223.588.442      |  |
|   | 179.270.803    | 84.551.777     | (61.241.354)      | 202.581.225      | 236.610.896      |  |
| <b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>  |                |                |                   |                  |                  |  |
| Unidades de participação                    | -              | -              | -                 | -                | -                |  |
| <b>CONTAS DE TERCEIROS</b>                  |                |                |                   |                  |                  |  |
| Credenciais por rendas vendidas             | 2.815.640      | -              | -                 | 2.815.640        | 2.582.180        |  |
| Outras contas de devedores                  | 35.717         | -              | -                 | 35.717           | 38.940           |  |
| Sector público administrativo               | 2.872.337      | -              | -                 | 2.872.337        | 2.578.720        |  |
| <b>DISPONIBILIDADES</b>                     |                |                |                   |                  |                  |  |
| Numeração e equivalentes                    | 500            | -              | -                 | 500              | 500              |  |
| Depósitos à ordem                           | 709.002        | -              | -                 | 709.002          | 52.222.890       |  |
|   | 709.502        | -              | -                 | 709.502          | 52.223.393       |  |
| <b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>            |                |                |                   |                  |                  |  |
| Acrescimos de provisões                     | -              | -              | -                 | -                | 65.032           |  |
| Despesas com custo diferido                 | 1.083.208      | -              | -                 | 1.083.208        | 282.838          |  |
| Outros acrescimos e diferimentos            | 841.610        | -              | -                 | 841.610          | 867.017          |  |
|   | 1.734.818      | -              | -                 | 1.734.818        | 1.228.739        |  |
| <b>Total do Activo</b>                      | 184.387.481    | 84.551.777     | (81.241.354)      | 207.697.904      | 272.051.798      |  |
| Total do número de unidades de participação |                |                |                   | 8.502.753        | 31.013.514       |  |

As notas anexas fazem parte integrante das demonstrações financeiras

Handwritten signatures and initials, including a large '13' and a signature that appears to be 'TTK'.

FUNDO DE INVESTIMENTO MOBILIÁRIO FECHADO, IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(Montantes expressos em Euros)

|  | Notas | 2009         | 2008        | PROVEITOS E GANHOS                                     | Notas | 2009         | 2008        |
|--|-------|--------------|-------------|--|-------|--------------|-------------|
| <b>CUSTOS E PERDAS</b>                                 |       |              |             | <b>PROVEITOS E GANHOS</b>                              |       |              |             |
| <b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>                       |       |              |             | <b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>                    |       |              |             |
| Juros e custos equiparados                             |       | 373.552      | 993.197     | Juros e proveitos equiparados                          |       | 133.170      | 795.069     |
| De operações correntes                                 |       | 130.549      | -           | Outros, de operações correntes                         | 7     |              |             |
| De operações extrapatrimoniais                         |       |              |             | Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários |       |              |             |
| Comissões  |       |              |             | Em activos imobiliários                                | 20    | 410.765      | 18.819.484  |
| Em activos imobiliários                                | 18    | 449.981      | 1.114.451   | Em operações extrapatrimoniais                         | 20    | 569.913      | -           |
| Outras, de operações correntes                         | 18    | 1.764.544    | 1.942.342   | Reversões de ajustamentos e de provisões               |       |              |             |
| Perdas em operações financeiras e activos imobiliários |       |              |             | De ajustamentos de dívidas a receber                   | 11    | 741.216      | -           |
| Em activos imobiliários                                | 20    | 33.300.227   | 22.232.119  | De provisões para encargos                             | 11    | 547.248      | -           |
| Em operações extrapatrimoniais                         | 20    | 7.746.337    | -           | Rendimento de activos imobiliários                     | 21    | 10.669.337   | 9.623.397   |
| Impostos   |       |              |             | Outros proveitos e ganhos correntes                    | 22    | 1.504.124    | 1.890.738   |
| Impostos sobre o rendimento                            | 12    | 2.050.127    | 2.028.625   |  |       | 14.575.773   | 30.928.687  |
| Indirectos   | 12    | 416.919      | 546.553     | <b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>                    |       |              |             |
| Provisões do exercício                                 |       |              |             | Ganhos de exercícios anteriores                        | 24    | 52.535       | 92.776      |
| Ajustamentos de dívidas a receber                      | 11    | 1.006.183    | 824.204     | Outros ganhos eventuais                                | 24    | 248.315      | 10.939      |
| Provisões para encargos                                | 11    | 359.967      | 298.516     |  |       | 300.850      | 103.775     |
| Fornecimentos e serviços externos                      | 19    | 2.852.757    | 2.732.028   |  |       |              |             |
| Outros custos e perdas correntes                       | 19    | 702.468      | 878.252     |  |       |              |             |
|  |       | 51.182.548   | 33.591.286  |  |       |              |             |
| <b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>                       |       |              |             |  |       |              |             |
| Valores incobráveis                                    | 23    | -            | -           |  |       |              |             |
| Perdas extrajudiciais                                  | 23    | 10.453       | 13          |  |       |              |             |
| Perdas de exercícios anteriores                        | 23    | 485.635      | 173.267     |  |       |              |             |
| Outros custos e perdas eventuais                       | 23    | 496.069      | 173.280     |  |       |              |             |
|  |       | (96.782.013) | (2.732.104) |  |       |              |             |
| Resultado líquido do exercício                         |       | 14.876.623   | 31.032.482  |  |       | 14.876.623   | 31.032.482  |
| Resultado da Carteira de Títulos                       |       | (32.889.462) | -           | Resultados Eventuais                                   |       | (195.239)    | (69.505)    |
| Resultados de Activos Imobiliários                     |       | (25.522.863) | 2.364.283   | Resultados antes de imposto sobre o Rendimento         |       | (34.721.898) | (703.479)   |
| Resultados Correntes                                   |       | (54.526.648) | (633.974)   | Resultados líquidos do Período                         |       | (36.782.013) | (2.752.104) |

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FUNDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2009

(Montantes expressos em Euros)

| DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS                                      | 2009          |                      | 2008        |                     |
|---|---------------|----------------------|-------------|---------------------|
| <b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO</b>   |               |                      |             |                     |
| <b>PAGAMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Resgates de unidades de participação                          | (158.499.997) |                      |             |                     |
| Rendimentos pagos aos participantes                           | (10.854.805)  |                      | (5.253.609) |                     |
| Juros compensatórios por resgates de unidades de participação |               | (170.464.903)        |             | (6.253.689)         |
| <b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>         |               | <b>(170.464.903)</b> |             | <b>(5.253.689)</b>  |
| <b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>                     |               |                      |             |                     |
| <b>RECEBIMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Alienação de activos imobiliários                             | 2.462.000     |                      | 19.020.795  |                     |
| Rendimentos de activos imobiliários                           | 13.244.603    |                      | 12.747.543  |                     |
| Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários      |               | 15.708.603           | 7.148.250   | 38.925.593          |
| <b>PAGAMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Aquisição de activos imobiliários                             |               |                      | (775.000)   |                     |
| Despesas correntes com activos imobiliários                   | (4.448.959)   |                      | (5.824.704) |                     |
| Grandes reparações em imóveis                                 | (1.018.739)   |                      | (715.316)   |                     |
| Adiantamentos por conta de compra de imóveis                  |               | (5.487.599)          |             | (7.315.020)         |
| <b>Fluxo das operações sobre activos imobiliários</b>         |               | <b>10.298.905</b>    |             | <b>31.611.483</b>   |
| <b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>                       |               |                      |             |                     |
| <b>RECEBIMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Venda de títulos  |               |                      |             |                     |
| <b>Fluxo das operações da carteira de títulos</b>             |               |                      |             |                     |
| <b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>                              |               |                      |             |                     |
| <b>RECEBIMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Juros de depósitos bancários                                  | 137.231       |                      | 748.670     |                     |
| Outros recebimentos correntes                                 |               |                      |             |                     |
| Empréstimos contraiídos                                       | 148.933.796   | 148.071.029          |             | 748.670             |
| <b>PAGAMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Comissão de gestão e comissão de depósito                     | (1.378.884)   |                      | (1.801.079) |                     |
| Empréstimos contraiídos                                       | (14.800.000)  |                      | (5.950.000) |                     |
| Juros de depósitos de depósitos bancários                     | (366.483)     |                      | (1.002.578) |                     |
| Impostos e taxas  | (3.769.243)   |                      | (4.706.376) |                     |
| Outros pagamentos correntes                                   | (14.401)      | (20.366.797)         | (46.562)    | (13.507.625)        |
| <b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>                 |               | <b>128.702.255</b>   |             | <b>(12,760,965)</b> |
| <b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>                                    |               |                      |             |                     |
| <b>RECEBIMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Proveitos e ganhos eventuais                                  |               |                      |             |                     |
| <b>PAGAMENTOS:</b>  |               |                      |             |                     |
| Custos e perdas eventuais                                     | (126)         | (126)                |             |                     |
| <b>Fluxo das operações eventuais</b>                          |               | <b>(126)</b>         |             |                     |
| <b>Saldo dos fluxos monetários do exercício</b>               |               | <b>(31.513.891)</b>  |             | <b>13.586.839</b>   |
| Disponibilidades no início do exercício                       |               | 32.223.393           |             | 18.628.544          |
| Disponibilidades no fim do exercício                          |               | 709.502              |             | 32.223.393          |

**III**  
**Anexo às**  
**Demonstrações Financeiras**  
**Exercício de 2009**

131



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(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, até Outubro de 2009. Consequentemente, em Assembleia de Participantes datada de 15 de Abril de 2009, foi aprovada a proposta da Imopolis para a prorrogação do Fundo por mais 5 anos, até Outubro de 2014, de acordo com o Regulamento de Gestão actualmente em vigor, datado de 21 de Dezembro de 2009, cuja decisão foi aprovada pela CMVM.

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).

Em 21 de Dezembro de 2009 o capital do Fundo foi reduzido para 8.502.753 unidades de participação. Esta redução foi aprovada em Assembleia de Participantes datada de 16 de Dezembro de 2009 como resultado da implementação em Portugal da mesma política de financiamento utilizada pelo EPF ("JPM Fund") em toda a Europa. Esta redução de capital configurou uma redução extraordinária de capital devidamente fundamentada junto da CMVM. O montante da redução foi de 159.498.997 Euros através da amortização de 22.510.761 unidades de participação no valor unitário de 7,0855 Euros (valor da unidade de participação apurado com referência a 30 de Novembro de 2009).

## 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), 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 25 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às Notas 1 a 13.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 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 proventos 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) 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 de 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 0,66%. O montante mínimo anual a receber pela Sociedade Gestora, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título da 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. Em 30 de Outubro de 2009, a Sociedade Gestora concluiu que o pagamento da comissão variável é não aplicável uma vez que no período em causa o valor da comissão anual fixa, pago pelo Fundo, foi sempre superior a 1.200.000 Euros.

### 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<br>do Fundo       | Taxa<br>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

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

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 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 transitados, 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 ajustadas na totalidade quando vencidas há mais de seis meses.

Os ajustamentos de clientes a receber são apresentados no balanço no passivo na rubrica "Ajustamentos de dívidas a receber" (Notas 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%

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

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 2009, considerando o efeito líquido entre as mais e menos valias fiscais, o que pressupõe a conjugação dos activos alienados no mesmo ano não se encontra registado qualquer montante relativo a impostos diferidos passivos (2008: 3.553.264 Euros), uma vez que a reavaliação efectuada em 2009 resultou no reconhecimento de uma menos-valia líquida potencial.

### 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 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.

### l) **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

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

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.

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 ao saldo da rubrica de Caixa e Disponibilidades apresentada no Balanço.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## Nota 1 - Avaliações

Em 31 de Dezembro de 2009, a carteira de activos imobiliários tem a seguinte composição:

| Imóvel   | Valor contabilístico | Média dos valores das avaliações | Valor Potencial  |
|--|----------------------|----------------------------------|------------------|
| <b>Terrenos</b>  |                      |                                  |                  |
| P.Holanda- Edifício C.D.E  | 4.500.001            | 8.039.501                        | 1.539.500        |
| Coop. Prédios em Lóvão-a-Velha   | 4.105.001            | 4.105.001                        | -                |
| Quinta de Belours, Estr. de Albuquerque, Lote EC - 1, Sintra               | 646.001              | 646.001                          | -                |
|  | <u>9.251.003</u>     | <u>10.790.533</u>                | <u>1.539.500</u> |
| <b>Construções arrendadas</b>  |                      |                                  |                  |
| Av. Descobertas, Alto da Serra, Oeiras                                     | 7.787.501            | 7.787.501                        | -                |
| Casalinho, Póvoas, Louriçã   | 9.445.001            | 9.429.001                        | (16.000)         |
| Edifício na Rua Serpa Pinto, nº 14 A, Lisboa                               | 2.588.001            | 2.588.001                        | -                |
| Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide                             | 8.805.743            | 9.435.500                        | 629.757          |
| Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide                            | 7.882.020            | 7.982.020                        | -                |
| Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide                           | 25.000.001           | 29.438.001                       | 4.438.000        |
| Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide                            | 11.600.002           | 12.711.002                       | 1.111.000        |
| Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide                             | 5.327.740            | 6.898.500                        | 1.570.760        |
| Estrada da Cultura, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras                          | 26.828.499           | 26.828.499                       | -                |
| Estrada da Cultura, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras                         | 5.150.184            | 6.840.000                        | 1.689.816        |
| Estrada da Cultura, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras                         | 1.491.845            | 1.486.500                        | (5.345)          |
| Estrada da Cultura, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras                  | 12.578.499           | 12.578.499                       | -                |
| Largo do Chiado, 12, 1º ao 3º, Lisboa                                      | 7.473.998            | 7.473.998                        | -                |
| Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 e 29, Lisboa                          | 4.000.270            | 5.019.000                        | 1.018.730        |
| Lote 1.12.02, Expo, Lisboa   | 41.700.000           | 41.771.000                       | 71.000           |
| Rua do Azeite, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa -COMÉRCIO    | 2.641.769            | 2.641.769                        | -                |
| Rua do Azeite, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa -GARAGEM     | 23.499               | 23.499                           | -                |
|  | <u>179.752.577</u>   | <u>187.154.257</u>               | <u>7.421.709</u> |
| <b>Construções de aluguer</b>  |                      |                                  |                  |
| Av. da Liberdade, 144/156, 2º cave, Lisboa                                 | 684.501              | 684.501                          | -                |
| Casalinho, Póvoas, Louriçã II  | 1.964.001            | 1.964.001                        | -                |
| Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa                         | 851.001              | 851.001                          | -                |
| Rua do Azeite, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa -ESCRITÓRIOS | 3.059.691            | 3.059.691                        | -                |
| Rua do Carmo, 63/5, Lisboa (Edifício Leonel)                               | 3.490.500            | 3.490.500                        | -                |
| Rua José Carvalho Araújo, Edif. Rogato, Oeiras                             | 3.547.951            | 3.547.951                        | -                |
|  | <u>13.597.645</u>    | <u>13.597.645</u>                | <u>-</u>         |
|  | <u>202.581.228</u>   | <u>211.542.435</u>               | <u>8.851.209</u> |

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.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

O movimento no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 foi o seguinte:

| Descrição  | 2009               |                      |                            |                     |                           | 31-12-2009           |
|--|--------------------|----------------------|----------------------------|---------------------|---------------------------|----------------------|
|  | 31-12-2008         | Redução<br>Capital   | Resultados<br>distribuídos | Transfe-<br>rências | Resultado<br>do exercício |                      |
| Unidades de participação                         | 154.694.817        | (112.283.247)        |                            |                     |                           | 42.411.570           |
| Variações patrimoniais                           | 33.301.933         | (47.210.750)         |                            |                     |                           | (13.914.817)         |
| Resultados transferidos                          | 67.478.488         |                      |                            | (2.732.104)         |                           | 64.744.365           |
| Resultados distribuídos                          |                    |                      | (10.954.905)               |                     |                           | (10.954.905)         |
| Ajustamentos em imóveis                          |                    |                      |                            |                     |                           |                      |
| Resultado líquido do exercício                   | (2.732.104)        |                      |                            | 2.732.104           | (38.782.013)              | (38.782.013)         |
|  | <u>252.741.114</u> | <u>(159.409.987)</u> | <u>(10.954.905)</u>        | <u>-</u>            | <u>(38.782.013)</u>       | <u>48.504.199</u>    |
| Número de unidades de participação               | <u>31.013.514</u>  |                      |                            |                     |                           | <u>8.602.763</u>     |
| Valor das unidades de participação<br>(em Euros) | <u>8,1884</u>      |                      |                            |                     |                           | <u>5,3517</u>        |
| Descrição  | 2008               |                      |                            |                     |                           | 31-12-2008           |
|  | 31-12-2007         | Redução<br>Capital   | Resultados<br>distribuídos | Transfe-<br>rências | Resultado<br>do exercício |                      |
| Unidades de participação                         | 154.694.817        |                      |                            |                     |                           | # 154.694.817        |
| Variações patrimoniais                           | 33.301.933         |                      |                            |                     |                           | # 33.301.933         |
| Resultados transferidos                          | 67.794.301         |                      |                            | 18.935.858          |                           | # 72.730.159         |
| Resultados distribuídos                          |                    |                      | (5.259.689)                |                     |                           | # (5.259.689)        |
| Ajustamentos em imóveis                          |                    |                      |                            |                     |                           |                      |
| Resultado líquido do exercício                   | 18.935.858         |                      |                            | (18.935.858)        | (2.732.104)               | (2.732.104)          |
|  | <u>250.728.907</u> | <u>-</u>             | <u>(5.259.689)</u>         | <u># -</u>          | <u># -</u>                | <u># 252.741.114</u> |
| Número de unidades de participação               | <u>31.013.514</u>  |                      |                            | <u># -</u>          | <u># -</u>                | <u># 31.013.514</u>  |
| Valor das unidades de participação<br>(em Euros) | <u>8,0829</u>      |                      |                            | <u># -</u>          | <u># -</u>                | <u># 8,1494</u>      |

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.

Durante o exercício de 2005, foram resgatadas 5.472.973 UP sendo esta a última alteração que ocorreu até à data de 31 de Dezembro de 2009, data em que o Fundo era constituído por 31.013.514 unidades de participação, com valor nominal unitário de 4,075 Euros, as quais eram detidas na totalidade pela Hexapólis.

A 21 de Dezembro de 2008, ocorreu a mais recente alteração no número de unidades de participação através da redução de capital correspondente a 22.510.761 unidades de participação, no valor de 159.499.997 Euros (preço unitário de 7,0855 Euros por unidade de participação) pelo que à data de 31 de Dezembro de 2009, o capital do fundo corresponde a 8.502.763 UP, com o valor unitário de 5,3517 Euros.

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

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 2009 e 2008, são conforme segue:

| <u>Data da deliberação</u>                       | <u>Resultado unitário</u> | <u>Distribuição total</u> |
|--|---------------------------|---------------------------|
| 6 de Maio de 2009                                | 0,0097                    | 300.831                   |
| 14 de Agosto de 2009                             | 0,0742                    | 2.301.203                 |
| 11 de Novembro de 2009                           | 0,0276                    | 852.872                   |
| 15 de Dezembro de 2009                           | 0,8821                    | 7.500.000                 |
| <b>Total dos Resultados distribuídos em 2009</b> |                           | <b><u>10.954.906</u></b>  |
| 12 de Fevereiro de 2008                          | 0,0307                    | 1.200.223                 |
| 16 de Maio de 2008                               | 0,0566                    | 1.752.264                 |
| 1 de Agosto de 2008                              | 0,0742                    | 2.301.203                 |
| <b>Total dos Resultados distribuídos em 2008</b> |                           | <b><u>5.253.689</u></b>   |

### Nota 3 - Inventário dos activos do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2009, os activos do Fundo apresentam a seguinte decomposição:





# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

| Imóvel  | Área (m <sup>2</sup> ) | Data das avaliações    | Valor das avaliações     | Entidade avaliadora | Valor do imóvel    |
|---|------------------------|------------------------|--------------------------|---------------------|--------------------|
| 1 - Imóveis situados em Portugal  |                        |                        |                          |                     |                    |
| 1.1 - Projectos de construção   |                        |                        |                          |                     |                    |
| Conj. Prédios em Unsa-a-Velha   | 9.710                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 3.688.000<br>4.514.000   | C&W<br>CBRE         | 4.166.001          |
| Estrada da Culurela, 118, Ed. C, D e E, Carnaxide, Oeiras (novo projecto no Parque Holanda) | 14.149                 | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 5.858.000<br>8.221.000   | C&W<br>CBRE         | 4.600.001          |
| Quinta da Beizura, Estr. de Alameda, Lote EC- 1, Sintra                                     | 3.125                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 613.000<br>679.000       | C&W<br>CBRE         | 648.001            |
|   |                        |                        |                          |                     | <u>9.251.003</u>   |
| 1.2 - Construções acabadas  |                        |                        |                          |                     |                    |
| 1.2.1 - Arrendadas  |                        |                        |                          |                     |                    |
| - Serviços  |                        |                        |                          |                     |                    |
| Av. Descobertas, Alfa da Barra, Oeiras (I)  | 4.686                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 7.370.000<br>8.165.000   | C&W<br>CBRE         | 7.767.501          |
| Edifício na Rua Santa Filipa, nº 14 A, Lisboa (I)   | 836                    | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 2.625.000<br>2.451.000   | C&W<br>CBRE         | 2.038.001          |
| Edifício Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide (I)   | 6.047                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 9.588.000<br>9.291.000   | C&W<br>CBRE         | 8.909.749          |
| Edifício Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide (I)  | 4.282                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 7.970.000<br>8.094.000   | C&W<br>CBRE         | 7.683.020          |
| Edifício Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide (I)   | 12.658                 | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 20.241.000<br>20.523.000 | C&W<br>CBRE         | 25.000.001         |
| Edifício Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide (I)  | 4.727                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 12.868.000<br>12.464.000 | C&W<br>CBRE         | 15.860.022         |
| Edifício Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide   | 3.647                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 8.425.000<br>8.969.000   | C&W<br>CBRE         | 8.327.740          |
| Estrada da Culurela, 119, Ed. A, Carnaxide, Oeiras (I)                                      | 15.669                 | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 29.193.000<br>29.664.000 | C&W<br>CBRE         | 29.998.489         |
| Estrada da Culurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras (I)                                     | 2.851                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 5.299.000<br>5.421.000   | C&W<br>CBRE         | 5.130.181          |
| Estrada da Culurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras   | 848                    | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 1.518.000<br>1.453.000   | C&W<br>CBRE         | 1.491.845          |
| Estrada da Culurela, 119, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras (I)                              | 14.784                 | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 12.216.000<br>12.937.000 | C&W<br>CBRE         | 12.578.489         |
| Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa (I)  | 1.431                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 7.492.900<br>7.454.000   | C&W<br>CBRE         | 7.473.968          |
| Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 e 26, Lisboa (I)                                       | 2.294                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 5.007.000<br>5.031.000   | C&W<br>CBRE         | 4.409.270          |
| Lote 1.12.02, Expo, Lisboa (I)  | 13.640                 | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 40.882.000<br>42.550.000 | C&W<br>CBRE         | 41.700.000         |
| Casalinho, Pousos, Leiria   | 27.407                 | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 8.557.000<br>10.251.000  | C&W<br>CBRE         | 9.445.001          |
| Quinta Alcaim 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa -COMÉRCIO (I)                  | 707                    | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 2.441.000<br>2.842.640   | C&W<br>CBRE         | 2.641.769          |
| Rua do Alcaim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa -GARAGENS (I)                 | 49                     | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 22.000<br>25.000         | C&W<br>CBRE         | 23.499             |
|   |                        |                        |                          |                     | <u>178.732.577</u> |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

| Imóvel   | Área (m <sup>2</sup> ) | Data das avaliações    | Valor das avaliações   | Entidade avaliadora | Valor do Imóvel    |
|--|------------------------|------------------------|------------------------|---------------------|--------------------|
| <b>1.2.2 - Não arrendadas</b>  |                        |                        |                        |                     |                    |
| - Serviços   |                        |                        |                        |                     |                    |
| Av. da Liberdade, 144/150, 2ª cave, Lisboa                                   | 1.297                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 653.000<br>734.000     | C&W<br>CBPC         | 694.501            |
| Casalinho, Fousos, Leiria II   | 6.024                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 1.626.000<br>2.199.000 | C&W<br>CBRE         | 1.984.001          |
| Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12ª, Lisboa                           | 498                    | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 767.000<br>915.000     | C&W<br>CBRE         | 851.034            |
| Rua do Alcaim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, 2ª cave - ESCRITÓRIOS | 1.021                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 2.814.000<br>3.309.380 | C&W<br>CBPC         | 3.079.894          |
| - Outros   |                        |                        |                        |                     |                    |
| Rua do Carmo, 63/74, Lisboa (Silfido Loonzi)                                 | 1.828                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 3.987.000<br>3.694.000 | C&W<br>CBRE         | 3.493.500          |
| Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais                              | 2.721                  | 31-Jul-09<br>31-Jul-09 | 3.208.000<br>3.757.000 | C&W<br>CBRE         | 3.547.051          |
|  |                        |                        |                        |                     | <u>13.597.645</u>  |
|  |                        |                        |                        | (A)                 | <u>302.691.226</u> |

(i) Imóveis parcialmente arrendados. Considerando as áreas devolutas destes imóveis, bem como as áreas dos imóveis totalmente devolutos, o total das áreas não arrendadas corresponde a 37,65% das áreas locáveis.

|                                       | Quantidade  | Cotação / Valor | Juros decorridos | Valor global             |
|---------------------------------------|---|-----------------|------------------|--------------------------|
| <b>7 - LIQUIDEZ</b>                   |   |                 |                  |                          |
| 7.1. A vista                          |   |                 |                  | 600                      |
| 7.1.1. Numerário                      |   | 600             |                  | 709.032                  |
| 7.1.2. Depósitos à ordem              |   | 709.032         |                  | <u>709.032</u> (B)       |
|                                       | Liquidez  |                 |                  | <u>709.032</u>           |
| <b>8 - EMPRÉSTIMOS</b>                |   |                 |                  |                          |
| 8.1. Empréstimos Obrigatórios         | (104.733.700)                                       |                 | (86.054)         | (184.602.632)            |
| 8.2. Descontos                        | (9.400.000)   |                 | (35.092)         | <u>(9.435.092)</u>       |
|                                       |   |                 |                  | <u>(194.037.724)</u> (C) |
| <b>9 - OUTROS VALORES A REGULIZAR</b> |   |                 |                  |                          |
| 9.1. Valores a receber                |   |                 |                  | 4.656.660                |
| 9.1.2. Outros                         | 4.656.660   |                 |                  | -                        |
| 9.2. Valores a pagar                  |   |                 |                  | (19.108.626) (D)         |
| 9.2.2. Outros                         | (14.451.966)  |                 |                  | <u>(14.451.966)</u>      |
|                                       | Total outros valores a regularizar                  |                 |                  | <u>(14.451.966)</u>      |
|                                       | Valor Líquido Global do Fundo (A) + (B) + (C) + (D) |                 |                  | <u>45.604.199</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 devolutos as áreas

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

indicadas correspondem aos metros quadrados de construção acima do solo, não incluindo as áreas relativas a parqueamentos.

O Fundo regista as valorizações de imóveis com base nas avaliações efectuadas por peritos independentes. Os imóveis devolutos registados por 16.262.913 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 2009, cerca de 48,4% (2008: 46,1%) das fracções arrendadas tinham contratos de arrendamento cujo vencimento ou renegociação irá ocorrer nos dois anos seguintes (2010 e 2011).

## 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 2009, 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 1.931m<sup>2</sup>.

## Construções devolutas

Os imóveis devolutos têm as seguintes características:

| Imóvel   | Valor do Imóvel   | Habitação | Área (m <sup>2</sup> ) |                      | Total |
|--|-------------------|-----------|------------------------|----------------------|-------|
|  |                   |           | Comercial/ Escritórios | Armazém/ arrecadação |       |
| - Construções devolutas  |                   |           |                        |                      |       |
| Av. da Liberdade, 144/156, 2º cave, Lisboa                                   | 684.501           | -         | -                      | 1.297                | 1.297 |
| Casalinho, Poveas, Leiria II   | 1.934.001         | -         | -                      | 5.021                | 5.021 |
| Rua Conde/Heitor Fernando do Sousa, 19, 12º, Lisboa                          | 851.001           | -         | 466                    | -                    | 466   |
| Rua do Alecrim, 20 a 30/ Rua Ant. Maria Carreira, 1 a 7, Lisboa - ESCRITÓRIO | 3.059.691         | -         | 1.021                  | -                    | 1.021 |
| Rua do Carmo, 83/75, Lisboa (Edifício Leonor)                                | 3.490.500         | -         | 1.820                  | -                    | 1.820 |
| Rua José Carvão Araújo, Edif. Regata, Cascais                                | 3.517.981         | -         | 1.678                  | 1.043                | 2.721 |
|  | <u>13.297.645</u> |           |                        |                      |       |
|  | <u>13.297.645</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, tendo um dos armazéns sido parcialmente arrendado durante o exercício de 2009. A área que ainda permanece devoluta a 31 de Dezembro de 2009 tem previsto o arrendamento no início de 2010..

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

No imóvel sito na Rua do Alecrim, o Fundo promoveu um empreendimento denominado "Terraços 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> |
|-------------|----------------------------|--------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Habituação  | 13.297.513                 | 3.332.527                      | (16.630.040)             | -                           |
| Escritórios | 6.322.645                  | (394.763)                      | (5.323.982)              | 2.603.900                   |
| Comércio    | 3.875.642                  | 875.192                        | (1.272.084)              | 3.278.750                   |
| Garagens    | 668.555                    | (83.538)                       | (576.267)                | 25.750                      |
|             | <u>23.964.355</u>          | <u>3.746.418</u>               | <u>(21.802.373)</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<br/>2, 3, 5 e 6</u> | <u>Loja 6</u> | <u>Loja 4</u> |
|--|------------------------------------|---------------|---------------|
| Valor de venda                               | 3.247.100                          | 566.038       | 982.500       |
| Valor de aquisição                           | 3.035.563                          | 431.173       | 693.883       |
| Mais/(Menos) valias contabilísticas (Nota 2) | 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, a 31 de Dezembro de 2009, no empreendimento Terraços de Bragança, a vertente de habitação encontra-se totalmente escriturada, sendo que a comercialização das lojas e escritórios se encontra a decorrer.

Durante 2009, foram arrendadas três fracções de comércio do empreendimento Terraços de Bragança, passando a área total de comércio arrendada a ser de 664,4 m<sup>2</sup>, o que corresponde a uma taxa de 83,3% de ocupação para as fracções de comércio.

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 176 metros quadrados para restauração. A reabilitação do edifício encontrava-se terminada. Em 31 de Dezembro de 2007, tendo o custo total ascendido a 4.982.449 Euros. Relativamente à loja A e à zona de restauração, durante o ano de 2008, foi assinado um contrato-promessa compra e venda cuja escritura foi realizada em Dezembro de 2009 (Nota 13). Desta forma durante 2009 foram efectuadas as seguintes vendas em relação ao Edifício Leonel:

|   | <u>Restaurante<br/>Leonel</u> | <u>Loja A</u> |
|---|-------------------------------|---------------|
| Valor de venda                                | 330.000                       | 800.000       |
| Valor de aquisição                            | 378.984                       | 916.748       |
| Mais/(Menos) valias contabilísticas (Nota 20) | -48.984                       | -116.748      |

O imóvel designado Edifício Regata, sito em Cascais, é composto por escritórios, espaço comercial e estacionamento, correspondendo a uma área total de 3.194 m<sup>2</sup>. No ano de 2003 foram

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

alienadas 2 fracções de escritórios e 5 fracções de estacionamento 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 estacionamento, cujo valor total de venda ascendeu a 486.340 Euros. Em 31 de Dezembro de 2008, as restantes áreas do imóvel encontravam-se para comercialização sendo que durante o exercício de 2009 foram efectuadas as seguintes vendas:

|  | Escritórios<br>7, 16 e 18 | Lojas<br>1 e 2 | Lugar<br>Estacionamento |
|--|---------------------------|----------------|-------------------------|
| Valor de venda                         | 610.400                   | 813.347        | 141.253                 |
| Valor de aquisição                     | 488.817                   | 855.884        | 122.577                 |
| Mais(Menos) outras correções (Nota 20) | 120.588                   | -72.337        | 18.878                  |

Na sequência da venda acima realizada foram anuladas reavaliações que haviam sido registadas neste imóvel no montante de 11.718 Euros.

A 31 de Dezembro de 2009 encontram-se por alienar 4 fracções destinadas a comércio, 9 fracções destinadas a escritório e 53 destinadas a estacionamento.

O valor registado em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 na rubrica de Adiantamentos por venda de imóveis refere-se a adiantamentos recebidos pelo Fundo no âmbito dos seguintes contratos-promessa de compra e venda (ver Nota 13):

|  | Adiantamentos recebidos |               | Valor de<br>venda |
|--|-------------------------|---------------|-------------------|
|  | 2009                    | 2008          |                   |
| * Edifício Leonel - Loja A e zona de restauração |                         | 233.000       | 1.130.000         |
| * Parque das Cidades                             | (151.684)               | (151.684)     | n.a.              |
|  | <u>(151.684)</u>        | <u>81.316</u> | <u>1.130.000</u>  |

n.e. – Não Aplicável (ver nota 13)

O movimento nos activos imobiliários durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 pode ser resumido como segue:

| Descrição    | 2009               |                  |                     |                |                     | 31-12-2009         |
|--------------|--------------------|------------------|---------------------|----------------|---------------------|--------------------|
|              | 31-12-2008         | Aquisições       | Alienações          | Transferências | Reavaliações        |                    |
| Terrenos     | 6.733.308          | -                | -                   | -              | -                   | 6.733.308          |
| Construções  | 173.778.515        | 1.884.791        | (2.795.808)         | -              | -                   | 172.837.497        |
| Ajustamentos | 58.099.075         | -                | 158.014             | -              | (32.944.686)        | 23.310.423         |
|              | <u>236.670.897</u> | <u>1.884.791</u> | <u>(2.639.796)</u>  | <u>-</u>       | <u>(32.944.686)</u> | <u>202.581.229</u> |
| Descrição    | 2008               |                  |                     |                |                     | 31-12-2008         |
|              | 31-12-2007         | Aquisições       | Alienações          | Transferências | Reavaliações        |                    |
| Terrenos     | 27.053.038         | 185.677          | (18.718.868)        | (1.738.540)    | -                   | 6.733.308          |
| Construções  | 174.389.465        | 1.830.281        | (4.179.751)         | 1.738.540      | -                   | 173.778.515        |
| Ajustamentos | 64.945.730         | -                | (4.884.328)         | -              | (3.982.326)         | 58.099.075         |
|              | <u>266.368.233</u> | <u>1.985.938</u> | <u>(27.760.948)</u> | <u>-</u>       | <u>(3.982.326)</u>  | <u>236.670.897</u> |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, as aquisições correspondem a 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 |                  |
|--|--|------------------|
|  | 2009                                     | 2008             |
| <b>Terenos</b>   |  |                  |
| Parque das Cidades, Porto Salvo, Oeiras                                      | -  | 155.677          |
|  |  | <u>155.677</u>   |
| <b>Construções arrendadas</b>  |  |                  |
| Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide                               | 47.578                                   | 20.861           |
| Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide                              | 362.162                                  | 5.194            |
| Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide                             | 261.747                                  | 70.842           |
| Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide                              | 107.842                                  | 16.807           |
| Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide                               | (5.591)                                  | 4.251            |
| Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 26 a 28, Lisboa                            | 33.366                                   | -                |
| Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras                                       | 35.398                                   | 341.602          |
| Largo do Chiado, 12, 1º, 1º ao 3º, Lisboa                                    | -  | 810.690          |
| Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras                           | 246.822                                  | 85.271           |
| Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras                          | 10.361                                   | 17.048           |
| Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras                          | 14.833                                   | 34.436           |
| Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras                   | 523.311                                  | 326.573          |
| Lote 1.12.02, Expo, Lisboa   | 18.996                                   | 7.459            |
|  | <u>1.507.846</u>                         | <u>1.741.236</u> |
| <b>Construções devolutas</b>   |  |                  |
| Rua do Carmo, 63/75, Lisboa (Edifício Leonel)                                | -  | 54.448           |
| Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Escritórios | 25.728                                   | -                |
| Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Comércio    | 16.939                                   | -                |
| Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Garagens    | 139                                      | 19.132           |
| Casalinho, Pousos, Leiria I  | -  | 84               |
| Casalinho, Pousos, Leiria II   | -  | 84               |
| Av. da Liberdade, 144/156, 2ª cave, Lisboa                                   | -  | 1.216            |
| Outros   | 2.339                                    | 14,067           |
|  | <u>47.146</u>                            | <u>89,025</u>    |
|  | <u>1.554.791</u>                         | <u>1.830.261</u> |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, as alienações apresentam a seguinte composição:

|  | 2009                 |                  |                    |                  |                      |
|--|----------------------|------------------|--------------------|------------------|----------------------|
|  | Valor contabilístico | Valorização      | Custo de aquisição | Valor de venda   | Mais/(Menos) valores |
| Edifício Regata - Escritórios (2 Frações) e Estacionamento | 398.915              | 38.897           | 385.217            | 440.000          | 78.783               |
| Edifício Regata - Lojas ( 1 Fração) e Estacionamento       | 800.835              | (33.322)         | 801.937            | 840.000          | (61.997)             |
| Edifício Regata - Escritório (1 Fração) e Estacionamento   | 242.215              | 9.342            | 232.873            | 285.000          | 52.127               |
| Edifício Leonel - Restaurante                              | 330.000              | (48.984)         | 378.984            | 330.000          | (48.984)             |
| Edifício Leonel - Loja (1 Fração)                          | 800.000              | (178.758)        | 918.748            | 800.000          | (118.748)            |
|  | <u>2.371.765</u>     | <u>(136.014)</u> | <u>2.795.801</u>   | <u>2.685.000</u> | <u>(100.801)</u>     |

|  | 2008                 |                  |                    |                   |                      |
|--|----------------------|------------------|--------------------|-------------------|----------------------|
|  | Valor contabilístico | Valorização      | Custo de aquisição | Valor de venda    | Mais/(Menos) valores |
| Terraços de Bragança - Escritórios (4 Frações) | 3.061.110            | 28.548           | 3.035.562          | 3.247.100         | 211.537              |
| Terraços de Bragança - Lojas (1 Fração)        | 487.621              | 86.348           | 431.173            | 666.000           | 124.826              |
| Terraços de Bragança - Lojas (1 Fração)        | 784.683              | 90.680           | 693.993            | 882.500           | 288.617              |
| Terraços de Bragança - Garagens                | 25.760               | 8.818            | 18.102             | 35.000            | 15.898               |
| Parque das Cidades - Orlas                     | 23.402.005           | 4.685.135        | 18.716.869         | 23.500.000        | 4.783.131            |
|  | <u>27.761.679</u>    | <u>4.864.329</u> | <u>22.896.614</u>  | <u>28.330.600</u> | <u>6.434.020</u>     |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 foram efectuadas as seguintes reavaliações ao valor dos imóveis:

| Imóvel   | 2009                |                                   | 2008               |                                   |
|--|---------------------|-----------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
|  | Reavaliação do ano  | Anulação de reavaliações na venda | Reavaliação do ano | Anulação de reavaliações na venda |
| <b>Imóveis vendíveis</b>   |                     |                                   |                    | (26.548)                          |
| Terraços de Bragança - Escritórios (4 fracções)                              | -                   | -                                 | -                  | (147.828)                         |
| Terraços de Bragança - Comércio (2 fracções)                                 | -                   | -                                 | -                  | (6.018)                           |
| Terraços de Bragança - Garagem   | -                   | -                                 | 4.245.237          | (4.635.136)                       |
| Parque das Cidades - Oeiras  | -                   | 35.897                            | -                  | -                                 |
| Edifício Regata - Escritórios (2 Fracções) e Estacionamento (4 lugares)      | -                   | (33.322)                          | -                  | -                                 |
| Edifício Regata - Lojas (1 fracção) e Estacionamento                         | -                   | 9.342                             | -                  | -                                 |
| Edifício Regata - Escritório (1 fracção) e Estacionamento (2 lugares)        | -                   | (48.964)                          | -                  | -                                 |
| Edifício Leonel - Restabelecimento   | -                   | (118.748)                         | -                  | -                                 |
| Edifício Leonel - Loja (1 fracção)   | -                   | (156.014)                         | 4.245.237          | (4.664.329)                       |
| <b>Imóveis em carteira</b>   | (360.397)           | -                                 | (1.540.182)        | -                                 |
| Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras                                       | (183.809)           | -                                 | (8.778)            | -                                 |
| Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa                           | (848.686)           | -                                 | 312.419            | -                                 |
| Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 e 28, Lisboa                            | (337.498)           | -                                 | (4.508)            | -                                 |
| Edifício na Rua Serpa Pinto, nº 14 A, Lisboa                                 | (2.126.409)         | -                                 | (454.949)          | -                                 |
| Casalinho, Pousos, Lourinhã  | (391.999)           | -                                 | (91.852)           | -                                 |
| Conj. Prédios em União-a-Velha   | (1.379.836)         | -                                 | (1.022.186)        | -                                 |
| Edifício Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide                                | (1.638.142)         | -                                 | (1.149.194)        | -                                 |
| Edifício Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide                               | (6.124.748)         | -                                 | (5.249.818)        | -                                 |
| Edifício Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide                              | (1.847.341)         | -                                 | (551.363)          | -                                 |
| Edifício Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide                               | (1.146.188)         | -                                 | (254.061)          | -                                 |
| Edifício Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide                                | (2.067.312)         | -                                 | (1.133.114)        | -                                 |
| Estrada da Outila, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras                     | (3.388.623)         | -                                 | (1.009.525)        | -                                 |
| Estrada da Outila, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras                             | (665.639)           | -                                 | (910.953)          | -                                 |
| Estrada da Outila, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras                            | (239.038)           | -                                 | (588.879)          | -                                 |
| Estrada da Outila, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras                            | (2.013.489)         | -                                 | 2.179.051          | -                                 |
| Estrada da Outila, 118, Ed. C, D e E, Carnaxide, Oeiras                      | (651.004)           | -                                 | 714.110            | -                                 |
| Largo do Chiado, 12, s/c, 1º ao 3º, Lisboa                                   | (264.459)           | -                                 | (283.186)          | -                                 |
| Casalinho, Pousos, Lourinhã  | (5.281.982)         | -                                 | 3.661.021          | -                                 |
| Lote 1.12.02, Expo, Lisboa   | (87.930)            | -                                 | (280.268)          | -                                 |
| Quinta da Beloura, Estr. de Aibarrague, Lote EC -1, Sintra                   | (320.339)           | -                                 | (345.485)          | -                                 |
| Rua do Carmo, 83/73, Lisboa (Edifício Leonel)                                | (88.980)            | -                                 | 23.262             | -                                 |
| Av. da Liberdade, 444/456, 2º cava, Lisboa                                   | (178.264)           | -                                 | (293.843)          | -                                 |
| Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais                              | 18.930              | -                                 | (289.010)          | -                                 |
| Rua do Alcorim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa - Comércio    | (2.390)             | -                                 | (57.179)           | -                                 |
| Rua do Alcorim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa - Garagem     | (244.787)           | -                                 | 193.676            | -                                 |
| Rua do Alcorim, 28 e 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 e 7, Lisboa - Escritórios | (32.544.085)        | -                                 | (6.228.563)        | -                                 |
|  | <u>(32.944.686)</u> | <u>(156.014)</u>                  | <u>(3.962.326)</u> | <u>(4.864.329)</u>                |



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 7 Disponibilidades

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante os exercicios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 foi o seguinte:

|                          | Saldo<br>31-12-2008 | Aumentos | Reduções | Saldo<br>31-12-2009 |
|--------------------------|---------------------|----------|----------|---------------------|
| Numerário e equivalentes | 500                 |          |          | 500                 |
| Depósitos à ordem        | 32.222.893          |          |          | 709.002             |
|                          | <u>32.223.393</u>   |          |          | <u>709.502</u>      |

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

Durante o exercicio de 2009 os saldos de depósitos à ordem foram remunerados a uma taxa anual bruta média correspondente à Euribor (1 Mês) - 0,675%.

Assim, no exercicio de 2009, o montante de juros e proveitos equiparados auferidos pelo Fundo ascendeu a 133.170 Euros (2008: 795.069 Euros).

A acentuada redução dos depósitos à ordem justifica-se pela necessidade de liquidez por parte do fundo, para liquidação da redução de capital aprovada pelo participante único, bem como das distribuições de resultados ocorridas no exercicio de 2009.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## B Devedores por rendas vencidas

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, as rendas vencidas e as facturas de condomínios a receber decompõem-se conforme segue:

| Entidade   | 2009             | 2008             |
|--|------------------|------------------|
| MCR  | 616.563          | 391.803          |
| Smith & Nephew                                   | 274.440          | 274.440          |
| Air Luxor  | 176.774          | 176.774          |
| Carnegie Investimento                            | 125.949          | 125.949          |
| INNOVAGENCY-Consult.Tecnol.e Comunicação, S.A.   | 114.477          | -                |
| Intersis Automeção                               | 91.000           | 91.000           |
| Bonascorn- Serviços de Comunicações, S.A.        | 89.632           | -                |
| Futabix  | 87.662           | 28.994           |
| Mlério Aberto                                    | 86.458           | 86.468           |
| Virgcl - Serv. Conv., SA                         | 79.116           | 79.116           |
| Arquimedes                                       | 67.212           | 67.212           |
| Isidância Display                                | 64.785           | 68.503           |
| Cristina Maria C. Rodrigues P.                   | 63.880           | 63.880           |
| IT&MEDIA CORPORATION                             | 63.512           | 63.512           |
| GMTS (Global Media e Technology Solutions), Lda. | 47.035           | -                |
| Monteiro e Roldão                                | 46.209           | 46.209           |
| ESPIRITO DA BELIÇA, Lda.                         | 45.711           | -                |
| MODELO CONTINENTE HIPERMERCADOS, S.A.            | 40.084           | -                |
| COFFERTEL - Sistemas Informáticos, S.A.          | 37.761           | -                |
| Orankster - Restauração, Lda.                    | 37.670           | -                |
| Forúm Século XXI                                 | 34.817           | -                |
| Keekarroba                                       | 34.313           | -                |
| CIN Design, Lda                                  | 31.298           | 31.298           |
| New Electronic Development, Lda                  | 28.163           | 23.974           |
| Vilocha Ibérica, Lda                             | (31.403)         | 39.723           |
| GOBE - Soc. Gestora Investimen                   | -                | 347.950          |
| Novis Telecom, SA                                | -                | 84.586           |
| Cotel. Telecomunicações                          | -                | 74.655           |
| Banotec Informáticos, SA                         | -                | 67.598           |
| All Digital, S.A.                                | -                | 55.727           |
| Presenlus Pharma Portugal, Lda                   | -                | 39.433           |
| Coppertel - S.M.S. Portugal SA                   | -                | 37.761           |
| Forúm Século XXI, Lda                            | -                | 34.817           |
| Quidant - Aparelhos Médicos                      | -                | (4.174)          |
| Bauch & Lomb                                     | -                | (20.480)         |
| Esteve Farma, Lda                                | -                | (22.779)         |
| Banco Portugal                                   | -                | (83.293)         |
| Outros (de valor inferior a 20.000 Euros)        | 262.691          | 281.748          |
| <b>Total</b>                                     | <b>2.615.640</b> | <b>2.632.160</b> |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

De uma forma geral constatamos que os devedores por rendas vencidas com maiores saldos em 2008 são os mesmos de 2009 com excepção da GCBE - Sociedade Gestora de Investimentos cuja diminuição é justificada pela anulação dos saldos por contrapartida de resultados extraordinários (nota 23 e 24). Este arrendatário para além dos saldos devedores apresentava ainda, a 31 de Dezembro de 2008, um saldo credor de 104.748 Euros em saldos credores, por serviços que prestou ao Fundo e que este não liquidou por já existirem rendas vencidas. A regularização destes saldos baseou-se na indicação dada pelos advogados do Fundo mandatados para acompanhar este processo judicial, já que a sociedade foi declarada insolvente, não havendo quaisquer valores a receber ou a pagar à massa falida. (ver nota 16).

O montante devedor mais elevado corresponde às rendas em dívida por parte da MCR que totaliza 816.566 Euros. Em 2008 o cliente terminou o contrato antecipadamente sendo que desde essa data que o Fundo se encontra a debitar as rendas remanescentes até à data de fim prevista no contrato de arrendamento, conforme previsto na legislação nacional e no próprio contrato. Pelo facto do arrendatário não aceitar os valores debitados pelo Fundo, esta situação deu origem a um processo judicial.

Do saldo apresentado, a 31 de Dezembro de 2009, na rubrica Devedores por rendas vencidas, cerca de 2,1 milhões de Euros encontram-se a ser reclamados judicialmente, o que representa 84 % do saldo total em dívida. Assim, encontram-se em contencioso o saldo em dívida por parte dos principais arrendatários referidos na tabela acima, nomeadamente M.C.R., Smith & Nephew, Air Luxor, Intersis Automação, Innovagency, Milénio Aberto, Virgol, Cristina Santos, IT & Media, Espírito da Beleza, Coppertel, Cranklear, Fórum Sec. XXI, Kaskaroba, On design e New betronic Development.

Refira-se que o saldo credor acima apresentado relativo a Vilela Ibérica corresponde ao pagamento adiantado de uma renda que, por lapso, não foi contabilizado na rubrica Receitas com Provelto Diferido

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

|                  | 2009             |                |                  | 2008             |                |                  |
|------------------|------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
|                  | Rendas           | Condomínios    | Total            | Rendas           | Condomínios    | Total            |
| Até 30 dias      | 52.604           | 69.165         | 111.764          | 190.347          | (46.102)       | 144.246          |
| De 30 a 60 dias  | 32.045           | 43.727         | 75.772           | 57.905           | 103.059        | 160.963          |
| De 60 a 90 dias  | 10.050           | 8.742          | 18.792           | (34.125)         | 68.857         | 23.632           |
| De 90 a 180 dias | 93.102           | 48.777         | 130.879          | 268.609          | 34.798         | 293.607          |
| Mais de 180 dias | 1.080.290        | 489.143        | 2.294.433        | 1.578.721        | 333.810        | 1.912.532        |
|                  | <u>2.048.091</u> | <u>567.549</u> | <u>2.615.640</u> | <u>2.048.859</u> | <u>463.822</u> | <u>2.532.180</u> |

## 10 Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

| Rubrica de Balanço        | Valor       | Natureza das garantias prestadas          | Valor       |
|---------------------------|-------------|---|-------------|
| Empréstimos não titulados | 134.733.798 | Garantia hipotecária dos imóveis do Fundo | 202.581.226 |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 11 Ajustamentos e provisões

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o movimento na rubrica de ajustamentos e provisões foi o seguinte:

|   | 2009             |                  |                      | Saldo final      |
|---|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|   | Saldo inicial    | Reforço          | Utilização/ Reversão |                  |
| Ajustamentos de dívidas a receber           | 2.387.772        | 1.006.183        | (741.215)            | 2.652.739        |
| Provisões acumuladas para riscos e encargos | 1.050.262        | 356.907          | (547.248)            | 861.920          |
|   | <u>3.438.034</u> | <u>1.365.090</u> | <u>(1.288.464)</u>   | <u>3.514.659</u> |

|   | 2008             |                  |                      | Saldo final      |
|---|------------------|------------------|----------------------|------------------|
|   | Saldo inicial    | Reforço          | Utilização/ Reversão |                  |
| Ajustamentos de dívidas a receber           | 1.832.921        | 824.204          | (69.354)             | 2.387.772        |
| Provisões acumuladas para riscos e encargos | 761.746          | 298.516          | -                    | 1.050.262        |
|   | <u>2.384.667</u> | <u>1.122.720</u> | <u>(69.354)</u>      | <u>3.438.034</u> |

O reforço da provisão para riscos e encargos ocorrido no exercício de 2009 corresponde à melhor estimativa do Fundo no que respeita a eventuais 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 2009 o total da provisão respeitante às regularizações a efectuar em sede de IVA ascende a 536.905 Euros (2008:764.351 Euros). Em Dezembro de 2009 foi regularizado o montante de 497.113 Euros através do reembolso do IVA relativo às 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.

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

## 12 Impostos

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

|                                       | 2009             | 2008             |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Impostos sobre o rendimento -         |                  |                  |
| Rendimentos prediais (Nota 17)        | 2.032.690        | 1.881.975        |
| Rendimentos de Capitais (ver Nota 7)  | 27.437           | 146.850          |
|                                       | <u>2.060.127</u> | <u>2.028.825</u> |
| Impostos indirectos -                 |                  |                  |
| Imposto do selo                       | 65.292           | 128.198          |
| Imposto municipal sobre Imóveis (IMI) | 286.750          | 289.600          |
| Taxa de conservação de esgotos        | 54.000           | 54.155           |
| Outros impostos indirectos            | 10.877           | 74.540           |
|                                       | <u>416.919</u>   | <u>546.553</u>   |
|                                       | <u>2.477.046</u> | <u>2.575.178</u> |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Refira-se que no exercício de 2009 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 2009 e 2008 as responsabilidades de terceiros por operações a prazo tinham o seguinte detalhe:

|   | Adiantamentos por venda<br>de Imóveis |               | Valor de<br>venda<br>contratado |
|---|---------------------------------------|---------------|---------------------------------|
|   | 2009                                  | 2008          |                                 |
| * Edifício Leonel - Loja A (a)                          | -                                     | 200.000       | 800.000                         |
| * Edifício Leonel - Zona de restauração - Fracção M (b) | -                                     | 33.000        | 330.000                         |
| * Parque das Cidades, Porto Salvo, Oeiras (c)           | (151.884)                             | (151.884)     | n.a.                            |
|   | <u>(151.884)</u>                      | <u>81.316</u> | <u>1.130.000</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 foi outorgada em Dezembro de 2009 após a obtenção, pelo Fundo, das respectivas licenças de utilização (nota 3).
- (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, tendo o remanescente sido recebido no acto da escritura de compra e venda, a qual foi outorgada em Julho de 2009 após a obtenção, pelo Fundo, das respectivas licenças (nota 3).
- (c) 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.

À data de 31 de Dezembro de 2009 existe a favor do Fundo ImoDesenvolvimento cerca de 1.534 milhares de Euros (2008: 992 milhares de Euros) de garantias bancárias recebidas no âmbito de alguns contratos de arrendamento em vigor à data.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 14 Contas de terceiros – Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

|  | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Rendas vencidas e não cobradas (Nota 8)      | <u>2.615.640</u> | <u>2.532.180</u> |
| Outros devedores:                            |                  |                  |
| Outros                                       | 32.608           | 14.431           |
| Sector público administrativo:               |                  |                  |
| 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>56.717</u>    | <u>38.540</u>    |
|  | <u>2.672.357</u> | <u>2.570.720</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.

## 15 Acréscimos e diferimentos - Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

|                                   | <u>2009</u>      | <u>2008</u>    |
|-----------------------------------|------------------|----------------|
| Acréscimos de proveitos:          |                  |                |
| De contas de terceiros            | -                | 1.932          |
| Outros                            | -                | 65.000         |
|                                   | -                | <u>66.932</u>  |
| Despesas com custo diferido:      |                  |                |
| Seguros                           | 190.833          | 220.312        |
| Imposto Selo                      | 795.714          | -              |
| Outros                            | 106.561          | 72.527         |
|                                   | <u>1.093.208</u> | <u>292.839</u> |
| Outros acréscimos e diferimentos: |                  |                |
| Regularizações - IVA              | 35.119           | 35.119         |
| Contas transitórias               | 586.855          | 812.209        |
| Outros                            | 19.636           | 19.688         |
|                                   | <u>641.610</u>   | <u>867.017</u> |

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.

A despesa diferida de Imposto de Selo corresponde ao diferimento do imposto de selo devido e liquidado com o novo contrato de financiamento realizado com o Banco Espírito Santo e o Banco Espírito Santo Investimento (nota 16). O montante liquidado ascendeu a 808.403 Euros o qual se encontra a ser diferido numa base diária pela duração dos contratos de empréstimos associados.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

A diferença entre o valor pago e o saldo da rubrica a 31 de Dezembro de 2009 respeitam aos dias vencidos estando já reconhecido em custo do ano.

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".

## 16 Contas de terceiros - Passivo

Esta rubrica têm a seguinte composição:

|   | 2009               | 2008              |
|---|--------------------|-------------------|
| <b>Comissões e outros encargos a pagar:</b>             |                    |                   |
| Comissão de gestão                                      | 481.952            | -                 |
| Comissão de depósito                                    | 5.887              | 8.726             |
| Taxa de Supervisão                                      | 6.613              | 6.613             |
|   | <u>494.452</u>     | <u>15.336</u>     |
| <b>Outras contas de credores:</b>                       |                    |                   |
| Credores de fornecimentos e serviços externos           | 584.722            | 661.977           |
| Cauções   | 761.031            | 529.703           |
| Imposto sobre o rendimento a pagar                      | 2.052.567          | 1.903.245         |
| IVA a pagar   | 680.262            | 267.668           |
| GCBE – Sociedade Gestora de Investimentos (ver Nota     | -                  | 104.746           |
|   | <u>4.078.581</u>   | <u>3.466.341</u>  |
| <b>Empréstimos contraídos</b>                           | <u>144.133.798</u> | <u>10.000.000</u> |
| <b>Adiantamentos por venda de imóveis (Ver Nota 13)</b> | <u>(151.684)</u>   | <u>81.316</u>     |

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

À data de 31 de Dezembro de 2009 encontra-se em dívida a comissão de gestão, a pagar à Imopolis, referente aos meses de Setembro, Outubro, Novembro e Dezembro.

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, a rubrica de empréstimos contraídos, apresenta o seguinte detalhe:

|   | 2009               |                    | 2008              |                   |
|---|--------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
|   | Saldo utilizado    | Limite contratado  | Saldo utilizado   | Limite contratado |
| <b>Conta corrente:</b>                  |                    |                    |                   |                   |
| Caixa de Afetos de Vigo                 | -                  |                    | 10.000.000        | 10.000.000        |
| Banco Espírito Santo, SA                | 9.400.000          | 10.000.000         | -                 | 10.000.000        |
| <b>Financiamento médio-longo prazo:</b> |                    |                    |                   |                   |
| BESI                                    | 18.406.267         | 18.406.267         | -                 | -                 |
| Banco Espírito Santo, SA                | 116.327.541        | 116.327.541        | -                 | -                 |
|   | <u>144.133.798</u> | <u>144.733.798</u> | <u>10.000.000</u> | <u>20.000.000</u> |

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Com referência a 31 de Dezembro de 2009, as condições dos financiamentos acima referidos são as seguintes:

| Entidade  | Data início | Taxa de juro         | Data reembolso |
|---|-------------|----------------------|----------------|
| Dividas a instituições de crédito<br>Banco Espírito Santo | 21-12-2009  | Euribor (3M) + 0,96% | 18-05-2015     |
| Banco Espírito Santo de Investimento                      | 21-12-2009  | Euribor (3M) + 0,96% | 18-05-2015     |
| Banco Espírito Santo - Corrente Caucionada                | 18-07-2006  | Euribor (3M) + 1%    | 27-11-2010     |

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. No final do exercício de 2008, por decisão da Sociedade Gestora, não foi solicitada a renovação desta linha de crédito.

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 milhares de Euros, subordinada a um pedido de utilização mensal e com um período de utilização que termina em 18 de Maio de 2015. Os juros são contados, dia a dia, através da taxa Euribor a um ano acrescida de um spread e pagos trimestralmente. No final do ano o Fundo estava a utilizar 9.400 milhares de Euros do montante autorizado da conta corrente.

Em 21 de Dezembro de 2009, o Fundo celebrou um contrato de financiamento de médio e longo prazo (5 anos) com o Banco Espírito Santo e Banco Espírito Santo de Investimento, com o objectivo de dotar o Fundo de liquidez para proceder à liquidação financeira da redução de capital aprovada, em Assembleia de Participantes ocorrida no dia 15 de Dezembro de 2009, no montante de 169.500 milhares de euros (ver Nota 2). Neste sentido, o montante financiado por estas instituições financeiras totalizou 134.734 milhares de Euros (118.328 milhares de Euros pelo Banco Espírito Santo e 16.406 milhares de Euros pelo Banco Espírito Santo Investimento).



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 17 Acréscimos e diferimentos - Passivo

Esta rubrica tem a seguinte composição:

|  | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Acréscimos de custos:  |                  |                  |
| Fornecimentos e serviços externos  | 1.321.185        | 1.177.664        |
| Juros a pagar de empréstimos obtidos   | 104.926          | 202.445          |
| Regularização de Rendas  | -                | 95.766           |
| Outros custos a pagar  | 140.501          | 5.719            |
|  | <u>1.566.611</u> | <u>1.481.593</u> |
| Receitas com proveito diferido:  |                  |                  |
| Rendas recebidas antecipadamente   | 910.503          | 840.007          |
| Outras receitas com proveito diferido  | 470.360          | 568.055          |
|  | <u>1.380.863</u> | <u>1.408.062</u> |
| Outros Acréscimos e Diferimentos   |                  |                  |
| Ajustamento de margens de Operações de swap de taxa de juro (nota 7.176.424) | <u>7.176.424</u> | -                |
|  | <u>7.176.424</u> | -                |

Em 31 de Dezembro de 2009, a rubrica referente a "Fornecimentos e serviços externos" inclui o valor de 562.370 Euros referentes ao custo com o Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo que 286.750 Euros é referente à estimativa do valor do Imposto Municipal sobre Imóveis a pagar em 2010 referente ao ano de 2009 e os restantes 275.620 Euros referentes aos anos de 2008 e 2007 para os quais o Fundo ainda não recebeu a respectiva nota de liquidação da Direcção Geral de Contribuição e Impostos. Esta rubrica inclui ainda 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 411.438 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 ocorrer a venda das fracções do imóvel. Desta forma, em Dezembro de 2009, aquando da alienação da loja A e da zona de restauração (ver Nota 3) foi reconhecido em resultados do exercício o montante de 143.473 Euros.

# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 18 Comissões

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

|                             | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Em activos imobiliários:    |                  |                  |
| Comissões de Intermediação  | <u>449.981</u>   | <u>1.114.451</u> |
| Outras operações correntes: |                  |                  |
| Comissão de gestão          | 1.591.914        | 1.755.523        |
| Comissão de depósito        | 96.185           | 104.645          |
| Taxa de supervisão          | 76.445           | 82.175           |
|                             | <u>1.764.544</u> | <u>1.942.342</u> |

O saldo da rubrica "Outras" corresponde às de Comissões de intermediação corresponde aos montantes acordados com os intermediários financeiros (nomeadamente, Cushman & Wakefield, Aguirre Newman, CB Richard Ellis Sifiducia, DTZ\_e Átila) 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 2009.

## 19 Fornecimentos e serviços externos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

|   | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Encargos com fornecimentos e serviços externos: |                  |                  |
| Conservação e reparação                         | 740.301          | 622.961          |
| Vigilância e segurança                          | 595.783          | 648.705          |
| Higiene e limpeza                               | 435.855          | 468.807          |
| Água e electricidade                            | 547.415          | 452.977          |
| Despesas de condomínio                          | 130.281          | 183.920          |
| Seguros   | 227.660          | 222.506          |
| Telecomunicações                                | 32.880           | 14.554           |
| Auditoria                                       | 30.854           | 32.485           |
| Avaliações                                      | 81.738           | 85.111           |
|   | <u>2.852.797</u> | <u>2.732.028</u> |
| Outros custos e perdas correntes                |                  |                  |
| Administração e gestão                          | 382.096          | 409.640          |
| Jardinagem                                      | 63.058           | 66.602           |
| Promoção e publicidade                          | 47.952           | 181.211          |
| Contencioso e notariado                         | 21.877           | 32.902           |
| Recolha de lixo                                 | 37.787           | 36.815           |
| Despesas e garantias bancárias                  | 4.162            | 14.021           |
| Consumíveis                                     | 25.449           | 41.683           |
| Consultoria                                     | 102.004          | 112.261          |
| Outros  | 18.101           | 4.116            |
|   | <u>702.468</u>   | <u>879.252</u>   |



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

### 20 Perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

Esta rubrica tem a seguinte composição:

|   | <u>2009</u>       | <u>2008</u>       |
|---|-------------------|-------------------|
| Perdas em Activos Imobiliários                            |                   |                   |
| Ajustamentos desfavoráveis                                |                   |                   |
| Terrenos  | -                 | 6.039.677         |
| Construções   | 33.070.507        | 17.192.442        |
| Perdas na alienação                                       | <u>229.719</u>    | -                 |
|   | <u>33.300.227</u> | <u>22.232.119</u> |
| Perdas em operações extrapatrimoniais                     |                   |                   |
| Perdas em operações swaps de taxa de juro (IRS) (Nota 25) | <u>7.746.337</u>  | -                 |
| Ganhos em Activos Imobiliários                            |                   |                   |
| Ajustamentos favoráveis                                   |                   |                   |
| Terrenos  | -                 | 7.725.677         |
| Construções   | 281.855           | 5.659.787         |
| Ganhos na alienação                                       | <u>128.910</u>    | -                 |
|   | <u>410.765</u>    | <u>13.385.464</u> |
| Ganhos em operações extrapatrimoniais                     |                   |                   |
| Ganhos em operações swaps de taxa de juro (IRS) (Nota 25) | <u>589.913</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. O aumento dos rendimentos está directamente relacionado com a diminuição dos espaços devolutos (nota 3).

### 22 Outros proveitos e ganhos correntes

Esta rubrica em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 tem a seguinte composição:

|                                       | <u>2009</u>      | <u>2008</u>      |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Gestão de condomínios                 | 1.477.709        | 1.504.617        |
| Outros proveitos                      | 26.415           | 184.050          |
| Diversos Proveitos e Ganhos correntes | -                | 2.089            |
|                                       | <u>1.504.124</u> | <u>1.690.736</u> |

27

## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

### 23 Custos e perdas eventuais

A rubrica de custos e perdas eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2009 e 2008, a seguinte composição:

|                               | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Perdas extraordinárias:       |                |                |
| Outros                        | <u>10.453</u>  | <u>13</u>      |
|                               | <u>10.453</u>  | <u>13</u>      |
| Perdas exercícios anteriores: |                |                |
| Rendas                        | 439.093        | -              |
| Condomínio                    | 8.334          | -              |
| IVA                           | -              | 113.369        |
| Outros                        | <u>38.209</u>  | <u>59.878</u>  |
|                               | <u>485.636</u> | <u>173.267</u> |
|                               | <u>496.089</u> | <u>173.280</u> |

A rubrica Perdas de Exercícios Anteriores – Rendas inclui o montante de 346.024 Euros considerado incobrável respeitante às rendas vencidas do arrendatário GCBE – Sociedade Gestora de Investimentos (nota 8).

### 24 Proveitos e ganhos eventuais

A rubrica de proveitos e ganhos eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2009 e 2008, a seguinte composição:

|   | <u>2009</u>    | <u>2008</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Ganhos Extraordinários                    | <u>143.473</u> | -              |
| Ganhos imputados a exercícios anteriores: |                |                |
| Rendas                                    | 620            | 63.636         |
| Restituições de impostos                  | 26.368         | -              |
| Outros                                    | <u>25.547</u>  | <u>28.940</u>  |
|   | <u>52.535</u>  | <u>92.776</u>  |
| Outros ganhos eventuais:                  |                |                |
| Outros                                    | <u>248.315</u> | <u>10.999</u>  |
|   | <u>248.315</u> | <u>10.999</u>  |
|   | <u>300.850</u> | <u>103.775</u> |

A rubrica Outros ganhos eventuais – Outros inclui o montante de 104.842 Euros que não irá ser pago ao fornecedor GCBE – Sociedade Gestora de Investimentos (nota 8).

### 25 Instrumentos financeiros derivados

Em 21 de Dezembro de 2009, aquando da contratação do financiamento junto do Banco Espírito Santo e Banco Espírito Santo de Investimento adquiriu ao seu participante único, Hexapólis, parte da posição que este detinha num contrato de interest rate swap assinado com as duas instituições financeiras referidas, no montante de 134.734 milhares de Euros. Desta forma, o Fundo pretendeu cobrir o seu risco perante a flutuação da taxa de juro contratada na operação de financiamento, através da fixação da respectiva taxa de juro.



## Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

O quadro seguinte resume as características e condições de contratação do swap:

| <u>Indexante a receber</u> | <u>Indexante a pagar</u> | <u>Data transação</u> | <u>Data efectiva</u> | <u>Data de Maturidade</u> | <u>Valor nominal</u> | <u>Justo valor</u> | <u>Periodicidade Pagamento</u> |
|----------------------------|--------------------------|-----------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|--------------------|--------------------------------|
| Eur 3m                     | 3,886%                   | 21.12.09              | 18.12.09             | 18.05.12                  | 134.734              | -7.176             | Trimestral                     |

A 21 de Dezembro de 2009, data da transferência para o Fundo de parte da posição da Hexapólis no contrato de swap, o mark-to-market deste contrato ascendia a cerca de -7.746 milhares de Euros, cujo montante foi registado na rubrica Outros acréscimos e diferimentos, no passivo, por contrapartida da rubrica de Perdas em operações financeiras e activos imobiliários Em operações extrapatrimoniais. Pelo facto de, a 31 de Dezembro de 2009, o mark-to-market do contrato de swap ser de cerca de -7.176 milhares de Euros, a variação face ao valor inicial foi registado em proveitos do exercício, na rubrica de Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários – Em operações extrapatrimoniais, por contrapartida da rubrica Outros acréscimos e diferimentos, reflectida no Passivo, cujo saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2009 reflecte o valor de mercado a essa data do contrato de swap assumido pelo Fundo.



**IV**  
**Relatório de Auditoria sobre**  
**a Informação Financeira**  
**Anual**  
**Exercício de 2009**

2/10

## Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

### Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, gerido pela Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Imopólis), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de €207.697.904 e um total de capital do fundo de €45.504.198, incluindo um resultado líquido negativo de €36.782.013), 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 Imopólis: (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

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 2009, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constantes é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 26 de Março de 2010

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

  
António Alberto Henriques Assis, R.O.C.