



IMOPOLIS

**Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado ImoDesenvolvimento**

**Relatório e Contas
2010**



IMOPOLIS

**Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado ImoDesenvolvimento**

Índice

I – Relatório de Gestão

II – Demonstrações Financeiras

III – Anexo às Demonstrações Financeiras

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



I

Relatório de Gestão



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 2010. 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. RENEGOCIAÇÃO DO CONTRATO DE SWAP DE TAXA DE JURO

VI PERSPECTIVAS PARA 2011



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.

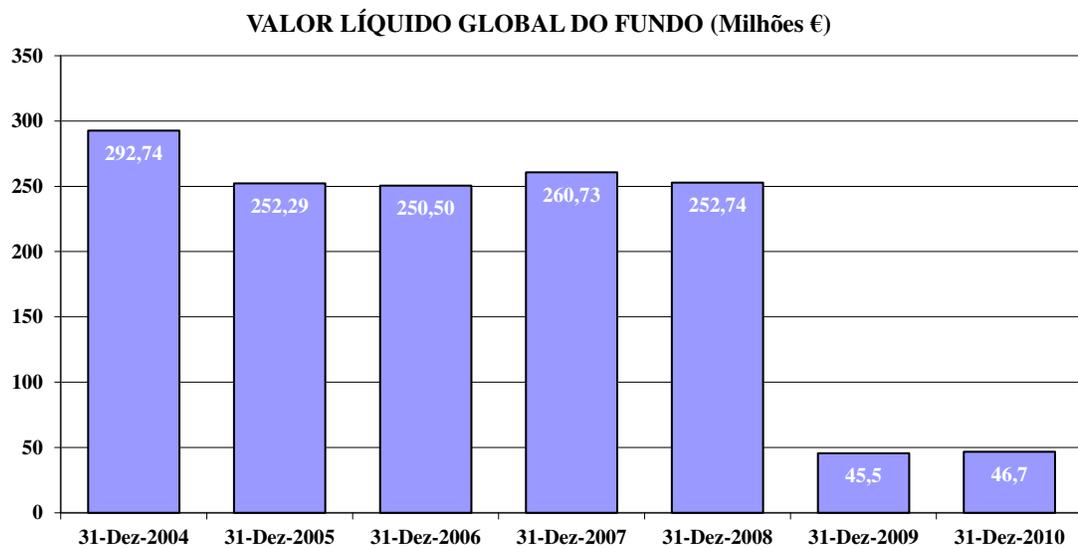


II – ACTIVIDADE DO FUNDO

1. VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2010, o valor líquido global do Fundo ascendia a € 46.706.421.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido que ascendeu a € 1.202.221.



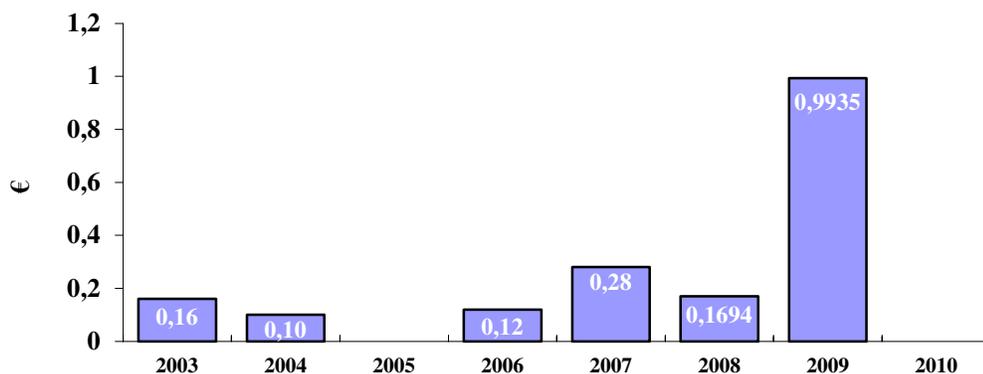


2. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Durante o exercício de 2010 não foi efectuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo, dado o facto do resultado líquido positivo atingido no exercício decorrer das mais-valias potenciais resultantes da variação positiva verificada no valor de mercado (MTM) de um contrato de Swap de taxa de juro, as quais não concorrem para o apuramento do resultado distribuível.

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 2010, 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.



1. ARRENDAMENTOS DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO

Durante o ano de 2010 prosseguiu a colocação das fracções não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias acções desenvolvidas com este objectivo, foram realizados 16 novos contratos de arrendamento, dos quais 2 correspondem a expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo. Estes novos contratos traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 1,4 milhões. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 13.387 m² nos armazéns de Leiria, 2.265 m² no Parque Suécia e 428 m² no edifício Adamastor. Além dos novos contratos, há ainda a referir uma renegociação importante de uma área de 14.080 m² nos armazéns de Leiria e 1.596 m² de escritório no Parque Suécia.

2. VENDAS

O Fundo ImoDesenvolvimento procedeu em 2010 à realização de escrituras de venda relativas aos seguintes imóveis:

- ↳ Três fracções correspondentes a um prédio de escritórios sito na Rua Serpa Pinto;
- ↳ Dez fracções de habitação no edifício Leonel e dez fracções de estacionamento sitas no edifício denominado por “Quarteirão do Chiado”.



IV – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

O Fundo apresenta em 31 de Dezembro de 2010 um resultado líquido do exercício do exercício no montante de € 1.202.221 e um total de proveitos de € 20.331.296, os quais têm como principal origem as seguintes rubricas:

- Rendas de imóveis	€ 10.187.244
- Mais valias potenciais SWAP (líquidas)	€ 3.123.495
- Rendimentos de condomínios e outros proveitos	€ 2.065.323

Do total dos custos merecem destaque os seguintes:

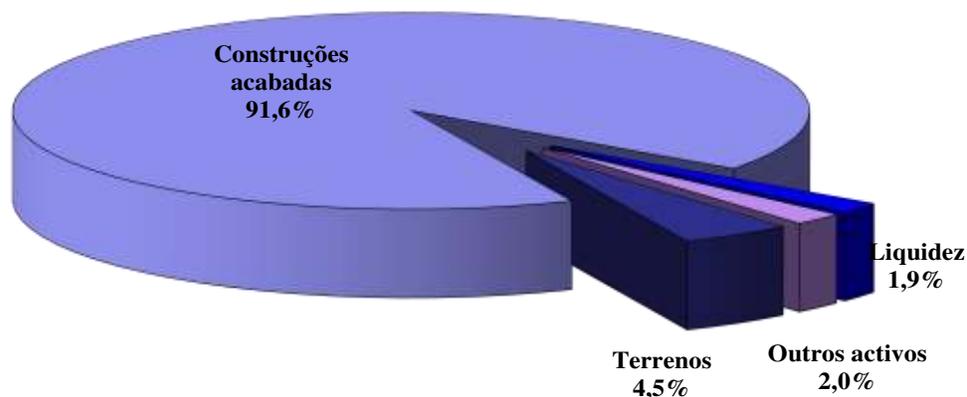
- Juros	€ 6.638.783
- Fornecimentos e serviços externos	€ 2.968.218
- Impostos	€ 2.936.867
- Comissões	€ 1.418.253

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. Na composição dos proveitos merecem ainda destaque as mais-valias potenciais resultantes da variação positiva, ocorrida no exercício, no valor de mercado (MTM) de um contrato de Swap de taxa de juro. No que se refere à estrutura de custos do Fundo, há a destacar o peso significativo que os juros suportados têm na mesma. Deste montante, € 4.093.611 respeitam a juros referentes ao Swap contratado e o restante a juros de empréstimos bancários.

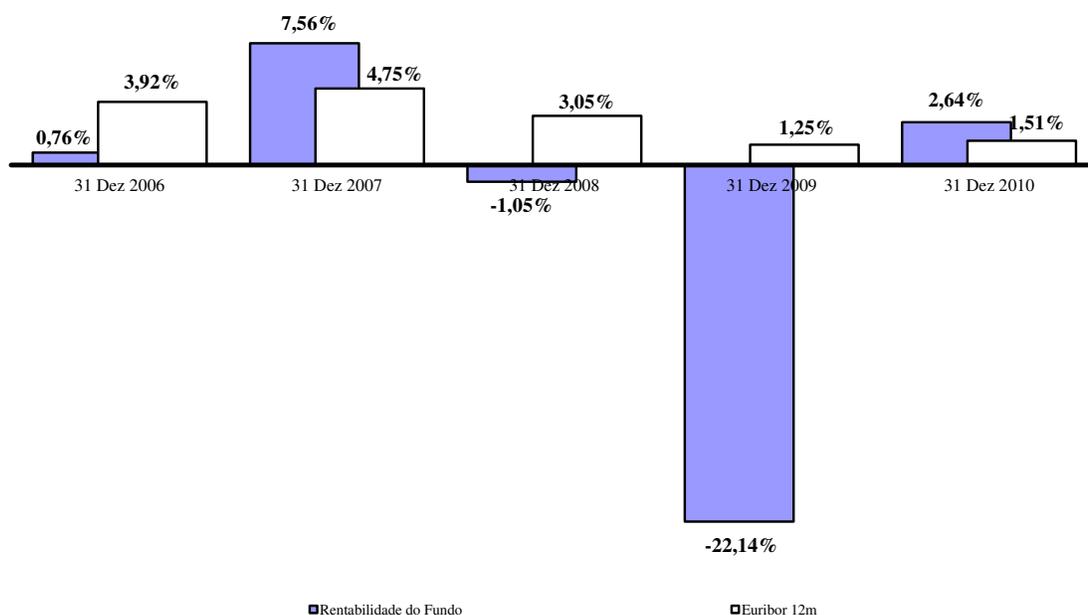


Esta situação resulta do financiamento contratado, em 18 de Dezembro de 2009, entre o Fundo ImoDesenvolvimento e os Bancos Espírito Santo, S.A. e Espírito Santo Investimento, S.A., cujo término está previsto para 18 de Maio de 2015.

COMPOSIÇÃO DO ACTIVO LÍQUIDO DO FUNDO



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M





A rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento foi, em 2010, de 2,64%. A significativa variação face a igual período do ano anterior (-22,14%, em 2009), resulta sobretudo do reconhecimento, em 2009, 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 valor de mercado (MTM) do SWAP contratado pelo Fundo. De facto, a inversão, em 2010, do sentido da evolução do valor de mercado do referido SWAP, permitiu o reconhecimento de mais valias potenciais líquidas no exercício em análise, no montante de € 3.123.495 e, consequentemente, atingir uma rentabilidade positiva.

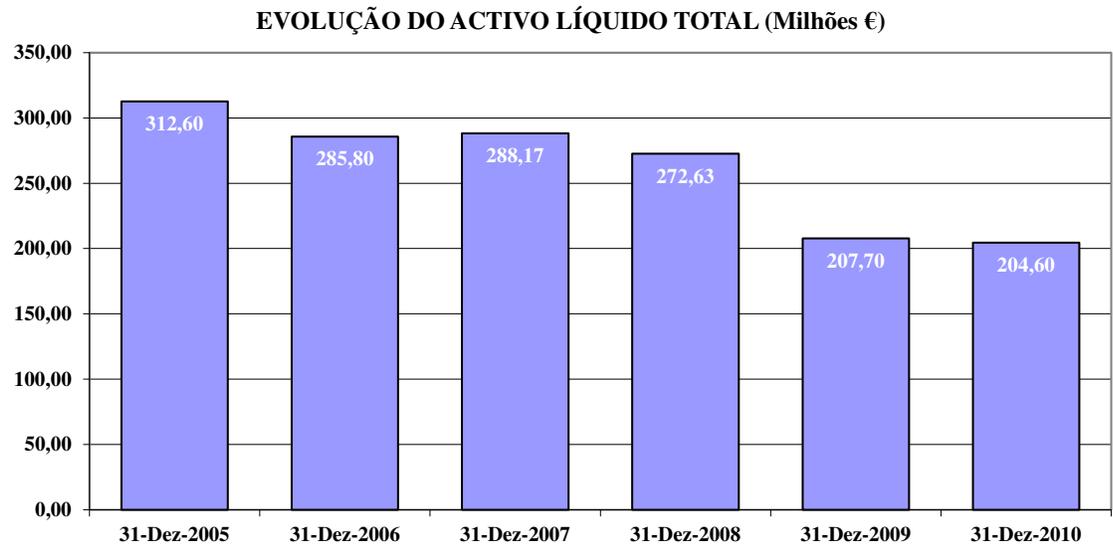


2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar uma redução significativa da autonomia financeira (Capital do Fundo / Activo Líquido) do Fundo, desde Dezembro de 2009, devido à contracção de um financiamento pelo Fundo ImoDesenvolvimento nessa data, no montante de € 134,73 milhões. No final de Dezembro de 2010, a autonomia financeira do Fundo ImoDesenvolvimento situava-se nos 22,8% (21,9%, em Dezembro de 2009).

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 2010, o Fundo ImoDesenvolvimento tinha um montante total de endividamento de € 142,8 milhões, o que corresponde a 69,8% 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 rendibilidade do capital do Fundo, através da maximização da utilização do capital alheio.





V – FACTOS RELEVANTES

1. RENEGOCIAÇÃO DO CONTRATO DE SWAP DE TAXA DE JURO

Em Dezembro de 2009, no âmbito do contrato de empréstimo de €134.733.798 celebrado entre o Fundo ImoDesenvolvimento e os Bancos Espírito Santo, S.A. e Espírito Santo Investimento, S.A, foi também contratado um swap da taxa de juro, cujo objectivo foi proceder à cobertura do risco de taxa de juro do referido empréstimo, permitindo assim fixar a mesma em 3,885%.

No sentido de reduzir o custo associado ao supra referido contrato de swap, assim como, estender o prazo do mesmo por um período semelhante ao do financiamento que lhe está associado, no decorrer do exercício de 2010, foram negociadas as seguintes alterações:

- ↳ Taxa de juro: passou de 3,885% para 2,81%;
- ↳ Maturidade: foi alterada de 18/05/2012 para 18/05/2015.

A alteração na taxa de juro fixada no contrato de swap permitirá ao Fundo ImoDesenvolvimento uma poupança de cerca de € 1,5 milhões em juros durante o exercício de 2011.



VI – PERSPECTIVAS PARA 2011

Da análise efectuada ao mercado e às características do Fundo, foram definidas as seguintes linhas de desenvolvimento estratégico para o ano de 2011:

- ↳ 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 Av. da Liberdade e Av. Conselheiro Fernando de Sousa, Edifícios Regata e Terraços de Bragança e terrenos sitos em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor;
- ↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como de negociar a permanência dos actuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2011, tendo em vista a optimização da rentabilidade do Fundo;
- ↳ Manter e optimizar as medidas de controlo dos custos dos edificios, que permitam a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos.



Lisboa, 28 de Fevereiro de 2011

Pela Sociedade Gestora

O Conselho de Administração

Eng. Ricardo Santos Valente
Presidente

Dr. Karl Wayne McCathern
Vogal

Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger
Vogal

II

Demonstrações Financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS	Notas	2010	2009	PROVEITOS E GANHOS	Notas	2010	2009
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados			
De operações correntes		2.545.172	373.552	Outros, de operações correntes	7	163	133.170
De operações extrapatrimoniais		4.093.611	130.546				
Comissões							
Em activos imobiliários		374.061	449.981				
Outras, de operações correntes	18	1.044.192	1.764.544				
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	20	2.403.688	33.300.227	Em activos imobiliários	20	2.263.313	410.765
Em operações extrapatrimoniais	20	1.297.220	7.746.337	Em operações extrapatrimoniais	20	4.420.715	569.913
Impostos							
Impostos sobre o rendimento	12	2.107.309	2.060.127				
Indirectos	12	829.558	416.919				
Provisões do exercício				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Ajustamentos de dívidas a receber	11	755.860	1.006.183	De ajustamentos de dívidas a receber	11	855.788	741.216
Provisões para encargos	11	42.143	358.907	De provisões para encargos	11	125.661	547.248
Fornecimentos e serviços externos	19	2.968.218	2.852.757	Rendimentos de activos imobiliários	21	10.187.244	10.669.337
Outros custos e perdas correntes	19	579.645	702.468	Outros proveitos e ganhos correntes	22	2.065.323	1.504.124
		<u>19.040.677</u>	<u>51.162.548</u>			<u>19.918.207</u>	<u>14.575.773</u>
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Perdas extraordinárias	23	97	10.453	Ganhos extraordinários		411.438	143.473
Perdas de exercícios anteriores	23	88.301	485.635	Ganhos de exercícios anteriores	24	1.622	52.535
		<u>88.398</u>	<u>496.089</u>	Outros ganhos eventuais	24	29	104.842
						<u>413.089</u>	<u>300.850</u>
Resultado líquido do exercício		<u>1.202.221</u>	<u>(36.782.013)</u>				
		<u>20.331.296</u>	<u>14.876.623</u>			<u>20.331.296</u>	<u>14.876.623</u>
Resultados de Activos Imobiliários		6.704.590	(25.522.863)	Resultados Eventuais		324.691	(195.239)
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		(970.116)	(7.306.970)	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		3.309.530	(34.721.886)
Resultados Correntes		2.984.839	(34.526.648)	Resultados líquidos do Período		1.202.221	(36.782.013)

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2010		2009	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	-	-	-	-
Subscrições	-	-	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Resgates de Unidades de participação	-	-	(159.499.997)	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-	(10.954.905)	(170.454.903)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-	-	(170.454.903)
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de imóveis	6.457.164	-	2.462.000	-
Rendimentos de imóveis	13.429.852	-	13.244.603	-
Outros recebimentos de valores imobiliários	-	19.887.016	-	15.706.603
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de imóveis	-	-	-	-
Despesas correntes com imóveis	(4.756.430)	-	(4.448.959)	-
Grandes reparações em imóveis *	(556.915)	-	(1.018.739)	-
Outros pagamentos de valores imobiliários	-	(5.313.345)	-	(5.467.698)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-	14.573.671	-	10.238.905
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	276	-	137.231	-
Empréstimos contraídos	600.000	-	-	-
Outros recebimentos correntes	-	600.276	148.933.798	149.071.029
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão e comissão de depósito	(598.662)	-	(1.378.664)	-
Empréstimos contraídos	(1.926.565)	-	(14.800.000)	-
Juros devedores de depósitos bancários	(1.728.314)	-	(318.437)	-
Juros devedores de contratos SWAP	(4.283.613)	-	-	-
Impostos e taxas	(3.536.700)	-	(3.789.248)	-
Outros pagamentos correntes	(54.885)	(12.128.740)	(82.447)	(20.368.797)
Fluxo das operações de gestão corrente	-	(11.528.464)	-	128.702.233
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Proveitos e ganhos eventuais	-	-	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Custos e perdas eventuais	(899)	(899)	(126)	(126)
Fluxo das operações de gestão corrente	-	(899)	-	(126)
Saldo dos fluxos monetários do exercício	-	3.044.308	-	(31.513.891)
Disponibilidades no início do exercício	-	709.502	-	32.223.393
Disponibilidades no fim do exercício	-	3.753.810	-	709.502

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.

III
Anexo às
Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(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), tendo sido as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pelo Banco Comercial Português, S.A. até ao passado dia 12 de Julho de 2010. A partir dessa data, esta função passou a ser desempenhada pelo Banco Espírito Santo, 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 15 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 159.499.997 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

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.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

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

a) Especialização de exercícios

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

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 0,68%. O montante mínimo anual a receber pela Sociedade Gestora, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa é de 1.000.000 Euros.

c) Comissão de depósito

Correspondem às comissões que o Fundo paga à entidade depositária do Fundo, sendo calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo e paga mensalmente, mediante a aplicação das seguintes taxas parcelares:

<u>Valor do património líquido do Fundo</u>	<u>Taxa Anual</u>
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%

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

d) Activos imobiliários

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

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

Os imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima bianual e sempre que ocorra uma alteração significativa no seu valor. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, sendo reanalisada mensalmente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes. O valor contabilístico deverá estar compreendido no intervalo entre o valor de aquisição e a média 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 11).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

g) Taxa de supervisão

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

h) Impostos diferidos

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que foram registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira. Em 31 de Dezembro de 2010, 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, tal como em 2009, uma vez que a reavaliação efectuada 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%.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

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

Outros rendimentos

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

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

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

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 2010
(Montantes expressos em euros)

Nota 1 - Avaliações

Em 31 de Dezembro de 2010, a carteira de activos imobiliários tem a seguinte composição:

Imóvel	Área (m2)	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Diferença
<u>Terrenos</u>				
P.Holanda- Edifício C,D,E	18.642	4.500.001	6.039.500	1.539.499
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	14.148	4.105.001	4.105.000	(1)
Quinta da Beloura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	1.931	646.001	646.000	(1)
		<u>9.251.003</u>	<u>10.790.500</u>	<u>1.539.497</u>
<u>Construções arrendadas</u>				
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	4.686	7.767.501	7.767.500	(1)
Casalinho, Pousos, Leiria I	27.467	9.445.001	9.429.000	(16.001)
Edifícios Suécia I, , Av. do Forte, 3, Carnaxide	5.048	8.846.956	9.435.500	588.544
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.292	7.882.018	7.882.000	(18)
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	12.657	25.849.999	29.435.000	3.585.001
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.727	11.600.000	12.711.000	1.111.000
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	3.647	5.344.026	5.696.500	352.474
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	15.680	25.928.500	25.928.500	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	2.934	5.151.777	5.340.000	188.223
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	846	1.491.842	1.485.500	(6.342)
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	14.784	12.576.495	12.576.500	5
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	1.418	7.473.995	7.474.000	5
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	2.284	4.400.270	5.019.000	618.730
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	13.640	40.849.999	41.771.000	921.001
Rua do Alecrim,28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso,1 a 7, Lisboa -COMÉRCIO	718	2.641.769	2.641.770	1
Rua do Alecrim,28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso,1 a 7, Lisboa -GARAGENS	79	23.499	23.500	1
		<u>177.273.647</u>	<u>184.616.270</u>	<u>7.342.621</u>
<u>Construções devolutas</u>				
Avª. da Liberdade, 144/156, 2ª cave, Lisboa	1.282	684.501	684.500	(1)
Casalinho, Pousos, Leiria II	5.021	1.964.001	1.964.000	(1)
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa	466	851.001	851.000	(1)
Rua do Alecrim,28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso,1 a 7, Lisboa -ESCRITÓRI	1.021	3.059.691	3.059.690	(1)
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais	2.082	3.547.951	3.547.950	(1)
		<u>10.107.145</u>	<u>10.107.140</u>	<u>(5)</u>
		<u>196.631.795</u>	<u>205.513.910</u>	<u>8.882.113</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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

Nota 2 - Capital do Fundo

O património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor nominal de 4,9879 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas. O movimento no capital do Fundo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 foi o seguinte:

Descrição	2010					31-12-2010
	31-12-2009	Redução Capital	Resultados distribuídos	Transfe- Transferências	Resultado do exercício	
Unidades de participação	42.411.570	-	-	-	-	42.411.570
Variações patrimoniais	(13.914.817)	-	-	-	-	(13.914.817)
Resultados transitados	64.744.365	-	-	(47.736.918)	-	17.007.447
Resultados distribuídos	(10.954.905)	-	-	10.954.905	-	-
Resultado líquido do exercício	(36.782.013)	-	-	36.782.013	1.202.221	1.202.221
	<u>45.504.198</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.202.221</u>	<u>46.706.421</u>
Número de unidades de participação	<u>8.502.753</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.502.753</u>
Valor das unidades de participação	<u>5,3517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,4931</u>

Descrição	2009					31-12-2009
	31-12-2008	Redução Capital	Resultados distribuídos	Transfe- rências	Resultado do exercício	
Unidades de participação	154.694.817	(112.283.247)	-	-	-	42.411.570
Variações patrimoniais	33.301.933	(47.216.750)	-	-	-	(13.914.817)
Resultados transitados	67.476.469	-	-	(2.732.104)	-	64.744.365
Resultados distribuídos	-	-	(10.954.905)	-	-	(10.954.905)
Resultado líquido do exercício	(2.732.104)	-	-	2.732.104	(36.782.013)	(36.782.013)
	<u>252.741.114</u>	<u>(159.499.997)</u>	<u>(10.954.905)</u>	<u>-</u>	<u>(36.782.013)</u>	<u>45.504.198</u>
Número de unidades de participação	<u>31.013.514</u>	<u>22.510.761</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.502.753</u>
Valor das unidades de participação	<u>8,1494</u>	<u>(7,0855)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,3517</u>

Conforme acima evidenciado, a 21 de Dezembro de 2009, ocorreu uma 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).

À data de 31 de Dezembro de 2010, o capital do fundo correspondia a 8.502.753 UP, com o valor unitário de 5,4931 Euros.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

No que respeita à distribuição de resultados, no decorrer do exercício de 2010, o Fundo não procedeu à distribuição de rendimentos aos participantes. Os resultados distribuídos no exercício de 2009 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	0,0275	852.872
15 de Dezembro de 2009	0,8821	7.500.000
Total dos Resultados distribuídos em 2009		<u>10.954.905</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

Nota 3 - Inventário dos activos do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2010, os activos do Fundo apresentam a seguinte decomposição:

Imóvel	Área (m2)	Data das avaliações	Valor das avaliações	Entidade avaliadora	Valor do imóvel
1 - Imóveis situados em Portugal					
1.1 - Projectos de construção					
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	9.710	31-Jul-09	3.896.000	C&W	4.105.001
		31-Jul-09	4.314.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. C, D e E, Carnaxide, Oeiras (novo projecto no Parque Holanda)	14.143	31-Jul-09	5.858.000	C&W	4.500.001
		31-Jul-09	6.221.000	CBRE	
Quinta da Beloura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	3.125	31-Jul-09	613.000	C&W	646.001
		31-Jul-09	679.000	CBRE	
					<u>9.251.003</u>
1.2 - Construções acabadas					
1.2.1 - Arrendadas					
- Serviços					
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras (i)	4.686	31-Jul-09	7.370.000	C&W	7.767.501
		31-Jul-09	8.165.000	CBRE	
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	5.047	31-Jul-09	9.580.000	C&W	8.846.956
		31-Jul-09	9.291.000	CBRE	
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	4.292	31-Jul-09	7.670.000	C&W	7.882.018
		31-Jul-09	8.094.000	CBRE	
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	12.656	31-Jul-09	29.241.000	C&W	25.849.999
		31-Jul-09	29.629.000	CBRE	
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	4.727	31-Jul-09	12.958.000	C&W	11.600.000
		31-Jul-09	12.464.000	CBRE	
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	3.647	31-Jul-09	5.425.000	C&W	5.344.026
		31-Jul-09	5.968.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras (i)	15.688	31-Jul-09	25.193.000	C&W	25.928.500
		31-Jul-09	26.664.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras (i)	2.851	31-Jul-09	5.259.000	C&W	5.151.777
		31-Jul-09	5.421.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	846	31-Jul-09	1.518.000	C&W	1.491.842
		31-Jul-09	1.453.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras (i)	14.784	31-Jul-09	12.216.000	C&W	12.576.495
		31-Jul-09	12.937.000	CBRE	
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	1.431	31-Jul-09	7.493.999	C&W	7.473.995
		31-Jul-09	7.454.000	CBRE	
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	2.284	31-Jul-09	5.007.000	C&W	4.400.270
		31-Jul-09	5.031.000	CBRE	
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa (i)	13.640	31-Jul-09	40.992.000	C&W	40.849.999
		31-Jul-09	42.550.000	CBRE	
Casalinho, Pousos, Leiria I (i)	27.467	31-Jul-09	8.597.000	C&W	9.445.001
		31-Jul-09	10.261.000	CBRE	
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -COMÉRCIO (i)	797	31-Jul-09	2.441.000	C&W	2.641.769
		31-Jul-09	2.842.540	CBRE	
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -GARAGENS (i)	43	31-Jul-09	22.000	C&W	23.499
		31-Jul-09	25.000	CBRE	
Casalinho, Pousos, Leiria II (i)	5.021	31-Jul-09	1.825.000	C&W	1.964.001
		31-Jul-09	2.103.000	CBRE	
- Outros					
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais (i)	2.721	31-Jul-09	3.338.000	C&W	3.547.951
		31-Jul-09	3.757.900	CBRE	
					<u>182.785.599</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

Imóvel	Área (m2)	Data das avaliações	Valor das avaliações	Entidade avaliadora	Valor do imóvel
1.2.2 - Não arrendadas					
- Serviços					
Av ^ª . da Liberdade, 144/156, 2 ^ª cave, Lisboa	1.297	31-Jul-09	635.000	C&W	684.501
		31-Jul-09	734.000	CBRE	
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12 ^º , Lisboa	466	31-Jul-09	787.000	C&W	851.001
		31-Jul-09	915.000	CBRE	
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -ES	1.021	31-Jul-09	2.814.000	C&W	3.059.691
		31-Jul-09	3.305.380	CBRE	
					<u>4.595.193</u>
				(A)	<u>196.631.795</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 32,4% das áreas locáveis.

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				
7.1.1. Numerário		500		500
7.1.2. Depósitos à ordem		3.753.310		3.753.310
Liquidez				<u>3.753.810</u> (B)
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos Obtidos		(132.807.233)	(570.323)	(133.377.556)
8.2. Descobertos		(10.000.000)	(43.051)	<u>(10.043.051)</u>
				<u>(143.420.607)</u> (C)
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				
9.1.2. Outros		4.186.772		4.186.772
9.2. Valores passivos				
9.2.2. Outros		(14.445.348)		(14.445.348)
Total outros valores a regularizar				<u>(10.258.576)</u> (D)
Valor Líquido Global do Fundo (A) + (B) + (C) + (D)				<u>46.706.421</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 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 4.595.193 Euros estão suportados por avaliações efectuadas por peritos independentes. As parcelas devolutas encontram-se avaliadas sensivelmente ao

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010 (Montantes expressos em euros)

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 2010, cerca de 17,2% (2009: 48,4%) das fracções arrendadas tinham contratos de arrendamento cujo vencimento ou renegociação irá ocorrer nos dois anos seguintes (2011 e 2012).

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 2010, não foram ainda iniciadas as obras, estando a emissão do respectivo alvará de construção dependente da prestação, à Câmara municipal de Oeiras, de uma garantia bancária com vista à boa execução das infra-estruturas viárias no final da construção do Edifício.

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

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

Construções devolutas

Os imóveis devolutos têm as seguintes características:

Imóvel	Valor do imóvel	Área (m ²)			Total
		Habitação	Comércio/ Escritórios	Armazéns/ arrecadação	
Av ^a . da Liberdade, 144/156, 2 ^a cave, Lisboa	684.501	-	-	1.297	1.297
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12 ^o , Lisboa	851.001	-	466	-	466
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -ESCRITÓRIO	3.059.691	-	1.021	-	1.021
	<u>4.595.193</u>				

No imóvel sito na Rua do Alecrim, o Fundo promoveu um empreendimento denominado “Terraços de Bragança”, composto por habitação, escritórios, comércio e garagens.

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

	<u>Escritórios 2, 3, 5 e 6</u>	<u>Loja 6</u>	<u>Loja 4</u>
Valor de venda	3.247.100	566.038	982.500
Valor de aquisição	3.035.563	431.173	693.883
Mais/(Menos) valias contabilísticas (Nota 21)	211.537	134.866	288.617

Desta forma, a 31 de Dezembro de 2010, 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

Adicionalmente, 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 m², o que corresponde a uma taxa de 83,3% de ocupação para as fracções de comércio. Durante o exercício de 2010 não ocorreram novos arrendamentos neste empreendimento pelo que se mantém a taxa de ocupação registada em 2009.

O imóvel designado Edifício Regata, sito em Cascais, é composto por escritórios, espaço comercial e estacionamento, correspondendo a uma área total de 3.194 m². No ano de 2003 foram alienadas 2 fracções de escritórios e 5 fracções de estacionamentos deste edifício pelo valor global de 670.384 Euros. Em 2005 foram efectuadas escrituras de 14 fracções de estacionamento e 5 fracções de escritórios, cujo valor total de venda ascendeu a 1.054.220 Euros. Em 2007 foram alienadas 2 fracções de escritórios e 4 fracções de estacionamentos, cujo valor total de venda ascendeu a 486.340 Euros. Em 31 de Dezembro de 2008, as restantes áreas do imóvel encontravam-se para comercialização sendo que durante o exercício de 2009 foram efectuadas as seguintes vendas:

	<u>Escritórios 7, 16 e 18</u>	<u>Lojas 1 e 2</u>	<u>Lugar Estacionamento</u>
Valor de venda	610.400	813.347	141.253
Valor de aquisição	489.817	885.684	122.577
Mais/(Menos) valias contabilísticas (Nota 20)	120.583	-72.337	18.676

Desta forma, a 31 de Dezembro de 2010 encontram-se por alienar 4 fracções destinadas a comércio, 8 fracções destinadas a escritório e 53 destinadas a estacionamento.

O valor registado em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 na rubrica de Adiantamentos por venda de imóveis refere-se a um contrato de depósito aberto no âmbito do contrato-promessa de compra e venda relativo ao Parque das Cidades (ver Nota 13).

O movimento nos activos imobiliários durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 pode ser resumido como segue:

Descrição	2010				31-12-2010
	31-12-2009	Aquisições	Alienações	Reavaliações	
Terrenos	6.733.306	-	-	-	6.733.306
Construções	172.537.497	706.568	(6.533.834)	-	166.710.231
Ajustamentos	23.310.423	-	505.332	(627.496)	23.188.259
	<u>202.581.226</u>	<u>706.568</u>	<u>(6.028.502)</u>	<u>(627.496)</u>	<u>196.631.795</u>
Descrição	2009				31-12-2009
	31-12-2008	Aquisições	Alienações	Reavaliações	
Terrenos	6.733.306	-	-	-	6.733.306
Construções	173.778.515	1.554.791	(2.795.809)	-	172.537.497
Ajustamentos	56.099.075	-	156.014	(32.944.666)	23.310.423
	<u>236.610.897</u>	<u>1.554.791</u>	<u>(2.639.796)</u>	<u>(32.944.666)</u>	<u>202.581.226</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, 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	
	2010	2009
<u>Construções arrendadas</u>		
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide	41.213	47.578
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	3.640	352.162
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	17.500	261.747
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	80.427	167.842
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	16.286	(5.591)
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	8.714	33.366
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	1.590	35.398
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	5.615	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	187.972	246.622
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	7.560	10.381
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	21.584	14.833
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	289.256	323.311
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	15.167	19.996
Casalinho, Pousos, Leiria I	10.044	-
	<u>706.568</u>	<u>1.507.645</u>
<u>Construções devolutas</u>		
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	-	18.939
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Garagens	-	139
Outros	-	2.339
	<u>-</u>	<u>47.146</u>
	<u>706.568</u>	<u>1.554.791</u>

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, as alienações apresentam a seguinte composição:

	2010				
	Valor contabilístico	Valorização	Custo de aquisição	Valor de venda	Mais/(Menos) valias
Edifício Serpa Pinto	2.538.001	(83.007)	2.621.008	3.100.000	478.992
Edifício Leonel	3.490.501	(422.325)	3.912.826	3.415.623	(497.203)
	<u>6.028.502</u>	<u>(505.332)</u>	<u>6.533.834</u>	<u>6.515.623</u>	<u>(18.211)</u>
	2009				
	Valor contabilístico	Valorização	Custo de aquisição	Valor de venda	Mais/(Menos) valias
Edifício Regata - Escritórios (2 Fracções) e Estacionamer	398.915	35.697	363.217	440.000	76.783
Edifício Regata - Lojas (1fracção) e Estacionamento	868.666	(33.322)	901.987	840.000	(61.987)
Edifício Regata - Escritório (1 fracção) 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 fracção)	800.000	(118.748)	918.748	800.000	(118.748)
	<u>2.639.796</u>	<u>(156.014)</u>	<u>2.795.809</u>	<u>2.695.000</u>	<u>(100.808)</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010 (Montantes expressos em euros)

comércio e uma área de 175 metros quadrados para restauração. A reabilitação do edifício encontrava-se terminada, em 31 de Dezembro de 2007, tendo o custo total ascendido a 4.962.449 Euros. Relativamente à loja A e à zona de restauração, a respectiva escritura foi realizada em Dezembro de 2009, tendo as restantes fracções, conforme acima evidenciado, sido alienadas no final do exercício de 2010.

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

Imóvel	2010		2009	
	Reavaliação do ano	Anulação de reavaliações na venda	Reavaliação do ano	Anulação de reavaliações na venda
Imóveis vendidos				
Edifício Regata - Escritórios (2 Fracções) e Estacionamento (4 lugares)	-	-	-	35.697
Edifício Regata - Lojas (1fracção) e Estacionamento	-	-	-	(33.322)
Edifício Regata - Escritório (1 fracção) e Estacionamento (2 lugares)	-	-	-	9.342
Edifício Leonel - Restaurante	-	-	-	(48.984)
Edifício Leonel - Loja (1 fracção)	-	-	-	(118.748)
Edifício Leonel - Restantes fracções	-	422.325	(390.338)	-
Edifício na Rua Serpa Pinto, nº 14 A, Lisboa	-	83.007	(357.499)	-
	-	505.332	(747.837)	(156.014)
Imóveis em carteira				
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	(1.590)	-	(369.397)	-
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa	-	-	(183.999)	-
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	(8.714)	-	(648.596)	-
Casalinho, Pousos, Leiria I	(10.045)	-	(2.126.499)	-
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	-	-	(391.999)	-
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide	-	-	(1.079.835)	-
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(3.642)	-	(1.535.142)	-
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	832.499	-	(6.124.746)	-
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(80.428)	-	(1.847.341)	-
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	-	-	(1.146.169)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	(289.259)	-	(2.667.312)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	(187.971)	-	(3.398.623)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	-	-	(665.639)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	(7.563)	-	(239.036)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. C, D e E, Carnaxide, Oeiras	-	-	(2.013.499)	-
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	(5.616)	-	(651.004)	-
Casalinho, Pousos, Leiria II	-	-	(264.499)	-
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	(865.167)	-	(6.281.992)	-
Quinta da Beloura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	-	-	(87.999)	-
Avª. da Liberdade, 144/156, 2ª cave, Lisboa	-	-	(66.999)	-
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais	-	-	(178.254)	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -Comércio	-	-	18.930	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Garagens	-	-	(2.390)	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -Escritórios	-	-	(244.787)	-
	(627.496)	-	(32.196.829)	-
	(627.496)	505.332	(32.944.666)	(156.014)

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

7 Disponibilidades

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2009	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2010
Numerário e equivalentes	500			500
Depósitos à ordem	709.002			3.753.310
	<u>709.502</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.753.810</u>

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

Durante os exercícios de 2010 e 2009 os saldos de depósitos à ordem foram remunerados a uma taxa anual bruta média correspondente à Euribor (1 Mês)–0,675%.

Nos exercícios de 2010 e 2009, o montante de juros e proveitos equiparados auferidos pelo Fundo ascendeu a 163 Euros e 133.170 Euros, respectivamente.

A acentuada redução dos depósitos à ordem verificada em 2009 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 nesse exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

8 Devedores por rendas vencidas

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, as rendas vencidas e as facturas de condomínios a receber decompõem-se conforme segue:

<u>Entidade</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
MCR	616.566	616.566
Smith & Nephew	274.440	274.440
GMTS (Global Media e Technology Solutions), Lda.	198.993	47.035
Air Luxor	176.774	176.774
Carnegie Investimento	125.949	125.949
INNOVAGENCY-Consult.Tecnol.e Comunicação, S.A.	114.477	114.477
Intersis Automação	91.000	91.000
Milénio Aberto	86.458	86.458
Crankelear - Restauração, Lda.	84.551	37.670
ESPIRITO DA BELEZA, Lda.	80.753	45.711
Virgol - Serv. Conv., SA	79.116	79.116
Arquimedes	67.212	67.212
Cristina Maria C. Rodrigues P.	63.860	63.860
IT&MEDIA CORPORATION	63.512	63.512
Fullsix	61.691	87.662
Kaskarroba	58.088	34.313
Sonaecom - Serviços de Comunicações, S.A.	53.405	89.532
Monteiro e Roldão	46.209	46.209
Coltel. Telecomunicações	44.413	-
COPPERTEL - Sistemas Informáticos, S.A.	37.761	37.761
Forúm Século XXI	34.817	34.817
New Betronic Development, Lda	34.422	28.163
ON Design, Lda	31.298	31.298
SixandCo Unipessoal, Lda	30.754	30.754
Sumol+Compal	30.017	-
MODELO CONTINENTE HIPERMERCADOS, S.A.	27.004	40.034
Multieducação	24.154	18.694
Fresenius Pharma Portugal, Lda	20.763	-
Outros (de valor inferior a 20.000 Euros)	217.020	246.625
Total	<u>2.875.475</u>	<u>2.615.640</u>

De uma forma geral constatamos que os devedores por rendas vencidas com maiores saldos em 31 de Dezembro de 2010 são coincidentes com os principais saldos devedores a 31 de Dezembro de 2009.

O montante devedor mais elevado corresponde às rendas em dívida por parte da MCR que totaliza 616.566 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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010 (Montantes expressos em euros)

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 2010 na rubrica Devedores por rendas vencidas, cerca de 2,1 milhões de Euros (2009: 2,1 milhões de Euros) encontram-se a ser reclamados judicialmente, o que representa 73% (2009: 84%) do saldo total em dívida. Assim, encontram-se em contencioso o saldo em dívida por parte dos principais arrendatários acima indicados.

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

	2010			2009		
	Rendas	Condomínios	Total	Rendas	Condomínios	Total
Até 30 dias	140.915	40.440	181.355	52.604	59.160	111.764
De 30 a 60 dias	36.035	198.767	234.802	32.045	43.727	75.772
De 60 a 90 dias	-	521	521	10.050	8.742	18.792
De 90 a 180 dias	81.720	33.323	115.043	93.102	46.777	139.879
Mais de 180 dias	1.859.615	484.139	2.343.754	1.860.290	409.143	2.269.433
	<u>2.118.285</u>	<u>757.190</u>	<u>2.875.475</u>	<u>2.048.091</u>	<u>567.549</u>	<u>2.615.640</u>

10 Dívidas a terceiros cobertas por garantias reais

Rubrica de Balanço	Valor	Natureza das garantias prestadas	Valor
Empréstimos não titulados	132.807.233	Garantia hipotecária dos imóveis do Fundo	196.631.795

11 Ajustamentos e provisões

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, o movimento na rubrica de ajustamentos e provisões foi o seguinte:

	2010			
	Saldo inicial	Reforço	Utilização/ Reversão	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber	2.652.739	755.860	(855.788)	2.552.811
Provisões acumuladas para riscos e encargos	861.920	42.143	(125.661)	778.402
	<u>3.514.659</u>	<u>798.003</u>	<u>(981.449)</u>	<u>3.331.213</u>
	2009			
	Saldo inicial	Reforço	Utilização/ Reversão	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber	2.387.772	1.006.183	(741.216)	2.652.739
Provisões acumuladas para riscos e encargos	1.050.262	358.907	(547.248)	861.920
	<u>3.438.034</u>	<u>1.365.090</u>	<u>(1.288.464)</u>	<u>3.514.659</u>

A 31 de Dezembro de 2010 o saldo da rubrica Provisões acumuladas para riscos e encargos inclui o montante de 473.977 Euros (2009:536.905 Euros), que corresponde à melhor estimativa do Fundo no

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

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.

12 Impostos

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Impostos sobre o rendimento -		
Rendimentos prediais (Nota 17)	2.107.274	2.032.690
Rendimentos de Capitais (ver Nota 7)	35	27.437
	<u>2.107.309</u>	<u>2.060.127</u>
Impostos indirectos -		
Imposto do selo	297.172	65.292
Imposto municipal sobre imóveis (IMI)	461.724	286.750
Taxa de conservação de esgotos	68.582	54.000
Outros impostos indirectos	2.080	10.877
	<u>829.558</u>	<u>416.919</u>

Até à publicação da Lei nº 55-A/2010, de 31 de Dezembro, os fundos de investimento imobiliários fechados de subscrição privada, situação em que se enquadra o Fundo ImoDesenvolvimento, estavam isentos em 50% do imposto municipal sobre imóveis. A partir dessa data, este tipo de fundos passou a estar integralmente sujeito a este imposto. Por esta razão, a estimativa de IMI a pagar pelo Fundo em 2011, relativa ao exercício de 2010, aumentou significativamente, quando comparada com o valor registado nas contas do exercício de 2009.

13 Responsabilidades de e com terceiros

Conforme referido na Nota 3, em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 as responsabilidades de terceiros por operações a prazo tinham o seguinte detalhe:

	<u>Adiantamentos por venda de imóveis</u>		<u>Valor de venda contratado</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	
° Parque das Cidades, Porto Salvo, Oeiras	(151.684)	(151.684)	n.a.
	<u>(151.684)</u>	<u>(151.684)</u>	<u>-</u>

n.a. – Não aplicável.

O saldo acima apresentado corresponde a um contrato de depósito aberto junto do Millenium 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 2010 existe a favor do Fundo ImoDesenvolvimento cerca de 1.887 milhares de Euros (2009: 1.534 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 2010
(Montantes expressos em euros)

14 Contas de terceiros – Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Rendas vencidas e não cobradas (Nota 8)	<u>2.875.475</u>	<u>2.615.640</u>
Outros devedores:		
Outros	72.425	32.608
Sector público administrativo:		
Imposto a recuperar - Imobiliária da Estrela	-	21.839
Imposto a pagar - Imposto de Selo	-	1.299
IVA a recuperar	-	971
	<u>72.426</u>	<u>56.717</u>

15 Acréscimos e diferimentos - Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Despesas com custo diferido:		
Seguros	168.660	190.933
Imposto Selo	647.834	795.714
Outros	81.801	106.561
	<u>898.295</u>	<u>1.093.208</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Regularizações - IVA	35.119	35.119
Contas transitórias	303.751	586.855
Outros	1.708	19.636
	<u>340.578</u>	<u>641.610</u>

A despesa diferida de Imposto de Selo corresponde ao diferimento do imposto de selo devido e liquidado com o 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. A diferença entre o valor pago e o saldo da rubrica a 31 de Dezembro de 2010 respeitam aos dias vencidos estando já reconhecido na respectiva rubrica de Custos.

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

O saldo apresentado na rubrica “Contas transitórias” diz respeito a facturas de fornecedores que foram registadas nesta rubrica por contrapartida da rubrica “Outras contas de credores” do passivo e que

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

aguardam a respectiva imputação (indicação da rubrica de custos e do corresponde 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 tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	916.667	481.952
Comissão de depósito	5.027	5.887
Taxa de Supervisão	6.613	6.613
	<u>928.307</u>	<u>494.452</u>
Outras contas de credores:		
Credores de fornecimentos e serviços externos	250.813	584.722
Cauções	807.352	761.031
Imposto sobre o rendimento a pagar	2.107.274	2.052.567
IVA a pagar	269.239	680.262
	<u>3.434.678</u>	<u>4.078.581</u>
Empréstimos contraídos	<u>#####</u>	<u>#####</u>
Adiantamentos por venda de imóveis (Ver Nota 13)	<u>(151.684)</u>	<u>(151.684)</u>

À data de 31 de Dezembro de 2010 encontra-se em dívida a comissão de gestão, a pagar à Imopólis, enquanto sociedade gestora do Fundo, referente aos meses de Fevereiro a Dezembro de 2010. O saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2009 dizia respeito aos meses de Setembro a Dezembro de 2009.

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 liquidadas.

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, a rubrica de empréstimos contraídos, apresenta o seguinte detalhe:

	<u>2010</u>		<u>2009</u>	
	Saldo utilizado	Limite contratado	Saldo utilizado	Limite contratado
Conta corrente:				
Banco Espírito Santo, SA	10.000.000	10.000.000	9.400.000	10.000.000
Financiamento médio-longo prazo:				
BESI	18.143.065	18.143.065	18.406.257	18.406.257
Banco Espírito Santo, SA	114.664.168	114.664.168	116.327.541	116.327.541
	<u>142.807.233</u>	<u>142.807.233</u>	<u>144.133.798</u>	<u>144.733.798</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

Com referência a 31 de Dezembro de 2010 e 2009, as condições dos financiamentos acima referidos são as seguintes:

<u>Entidade</u>	<u>Data início</u>	<u>Taxa de juro</u>	<u>Data reembolso</u>
Dívidas a instituições de crédito			
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%	18-15-2015

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 e pagos trimestralmente.

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 159.500 milhares de euros (ver Nota 2). Neste sentido, o montante financiado por estas Instituições Financeiras totalizou 134.734 milhares de Euros (116.328 milhares de Euros pelo Banco Espírito Santo e 18.406 milhares de Euros pelo Banco Espírito Santo Investimento). Decorrente da venda de activos imobiliários (conforme referido na Nota 3), no exercício de 2010, foram efectuadas duas amortizações de capital (cerca de 808 milhares de Euros e 1.118 milhares de Euros).

17 Acréscimos e diferimentos - Passivo

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Acréscimos de custos:		
Fornecimentos e serviços externos	1.588.786	1.321.185
Juros a pagar de empréstimos obtidos	613.375	104.926
Juros a pagar de operações de swap de taxa de juro (Nota 25)	282.181	130.546
Outros custos a pagar	9.954	9.954
	<u>2.494.296</u>	<u>1.566.610</u>
Receitas com proveito diferido:		
Rendas recebidas antecipadamente	862.782	910.503
Outras receitas com proveito diferido	106.202	470.360
	<u>968.894</u>	<u>1.380.863</u>
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Ajustamento de margens de Operações de swap de taxa de juro (Nota 25)	<u>4.052.930</u>	<u>7.176.424</u>

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica referente a "Fornecimentos e serviços externos" inclui o valor de 971.974 Euros referente ao custo com o Imposto Municipal sobre Imóveis. Deste valor, 461.724 Euros corresponde à estimativa constituída no exercício de 2010, a liquidar no exercício seguinte, sendo que o

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010 (Montantes expressos em euros)

restante corresponde à estimativa constituída nos anos anteriores, cujas notas de liquidação da Direcção Geral de Contribuição e Impostos ainda não foram recebidas pelo Fundo.

O decréscimo na rubrica de “Outras receitas com proveito diferido” deve-se ao facto de no ano de exercício de 2009 a mesma incluir 411.438 Euros relativas a um subsídio concedido pelo Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado (FRRRC). 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 FRRRC. 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. Pelo facto do valor do subsídio dever ser reconhecido como proveito na demonstração dos resultados no momento em que ocorra a venda das fracções do imóvel, em Dezembro de 2009, aquando da alienação da loja A e da zona de restauração, foi reconhecido em resultados do exercício o montante de 143.473 Euros, tendo sido reconhecido em 2010 o montante de 411.438 Euros, aquando da alienação das restantes fracções do Edifício Leonel (ver Nota 3).

O saldo apresentado nas rubricas Juros a pagar de empréstimos bancários e Juros a pagar de operações de swap de taxa de juro corresponde ao montante do juro especializado, tendo em conta a data do último pagamento dos juros relativos ao financiamento e ao contrato de swap contratado para cobertura do risco de taxa de juro associado a esses contratos de crédito.

18 Comissões

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Em activos imobiliários:		
Comissões de intermediação	<u>374.061</u>	<u>449.981</u>
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	1.000.000	1.591.914
Comissão de depósito	29.918	96.185
Taxa de supervisão	14.274	76.445
	<u>1.044.192</u>	<u>1.764.544</u>

O saldo apresentado na rubrica Comissões de intermediação corresponde aos montantes acordados com os intermediários financeiros (nomeadamente, Cushman & Wakefield, Aguirre Newman, CB Richard Ellis, BDO Prime, e Frames) no âmbito de alguns contratos de arrendamento angariados no exercício, bem como pela intermediação nas operações de alienação de activos imobiliários verificadas no exercício.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

19 Fornecimentos e serviços externos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Encargos com fornecimentos e serviços externos:		
Conservação e reparação	861.968	740.301
Vigilância e segurança	596.324	595.783
Higiene e limpeza	500.875	465.855
Água e electricidade	589.507	547.415
Despesas de condomínio	111.620	130.281
Seguros	220.100	227.650
Telecomunicações	12.418	32.880
Auditoria	22.839	30.854
Avaliações	52.566	81.738
	<u>2.968.218</u>	<u>2.852.757</u>
Outros custos e perdas correntes		
Administração e gestão	356.911	382.096
Jardinagem	51.534	63.058
Promoção e publicidade	35.030	47.952
Contencioso e notariado	27.455	21.877
Recolha de lixo	34.864	37.767
Despesas e garantias bancárias	4.078	4.162
Consumíveis	1.594	25.449
Consultoria	60.620	102.004
Outros	7.559	18.101
	<u>579.645</u>	<u>702.468</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

20 Perdas e ganhos em operações financeiras e activos imobiliários

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Perdas em Activos Imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis		
Construções	1.853.169	33.070.507
Perdas na alienação	550.519	229.719
	<u>2.403.688</u>	<u>33.300.227</u>
Perdas em operações extrapatrimoniais		
Perdas em operações swaps de taxa de juro (IRS) (Nota 25)	<u>1.297.220</u>	<u>7.746.337</u>
Ganhos em Activos Imobiliários		
Ajustamentos favoráveis		
Construções	1.731.005	281.855
Ganhos na alienação	532.308	128.910
	<u>2.263.313</u>	<u>410.765</u>
Ganhos em operações extrapatrimoniais		
Ganhos em operações swaps de taxa de juro (IRS) (Nota 25)	<u>4.420.715</u>	<u>569.913</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.

22 Outros proveitos e ganhos correntes

Esta rubrica em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Gestão de condomínios	1.629.419	1.477.709
Outros proveitos	435.904	26.415
	<u>2.065.323</u>	<u>1.504.124</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

23 Custos e perdas eventuais

A rubrica de custos e perdas eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2010 e 2009, a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Perdas extraordinárias:		
Outros	97	10.453
	<u>97</u>	<u>10.453</u>
Perdas de exercícios anteriores:		
Rendas	-	439.093
Condomínio	-	8.334
Outros	88.301	38.209
	<u>88.301</u>	<u>485.635</u>

O saldo apresentado em 2009 na rubrica Perdas de Exercícios Anteriores – Rendas incluía o montante de 346.024 Euros, considerado incobrável, respeitante às rendas vencidas do arrendatário GCBE – Sociedade Gestora de Investimentos.

24 Proveitos e ganhos eventuais

A rubrica de proveitos e ganhos eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2010 e 2009, a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Ganhos Extraordinários	<u>411.438</u>	<u>143.473</u>
Ganhos imputados a exercícios anteriores:		
Rendas	-	620
Restituições de Impostos	109	26.368
Outros	1.514	25.547
	<u>1.622</u>	<u>52.535</u>
Outros ganhos eventuais:		
Outros	<u>29</u>	<u>104.842</u>

Os saldos apresentados a 31 de Dezembro de 2010 e 2009 na rubrica de Ganhos Extraordinários justificam-se pelo reconhecimento do subsídio concedido pelo Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado (FRRC), associado ao Edifício Leonel (Nota 17).

O saldo da rubrica Outros ganhos eventuais a 31 de Dezembro de 2009 corresponde ao montante que não foi pago ao fornecedor GCBE – Sociedade Gestora de Investimentos (nota 8).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010
(Montantes expressos em euros)

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.

O quadro seguinte resume as características e condições de contratação do swap à data de 31 de Dezembro de 2010 e 2009:

31 de Dezembro de 2010							
Indexante a receber	Indexante a pagar	Data transação	Data efectiva	Data de Maturidade	Valor nominal (€'000)	Justo valor (€'000)	Periodicidade Pagamento
Eur 3m	2,810%	5.11.2010	18.11.2010	18.05.2015	133.925	(4.053)	Trimestral

31 de Dezembro de 2009							
Indexante a receber	Indexante a pagar	Data transação	Data efectiva	Data de Maturidade	Valor nominal (€'000)	Justo valor (€'000)	Periodicidade Pagamento
Eur 3m	3,885%	21.12.2009	18.12.2009	18.05.2012	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.

A 18 de Maio de 2010, ocorreu uma amortização do empréstimo contraído com o BES e BESI no valor de 808.243 Euros. Neste sentido, tratando-se de um swap de cobertura de taxa de juro do referido empréstimo, o seu valor nominal foi reduzido em igual montante, passando a ser de 133.925 milhares de euros, registado em operações extrapatrimoniais.

A 5 de Novembro de 2010 ocorreu uma renegociação do contrato do swap, tendo sido alterada a sua data de maturidade, bem como o indexante a pagar. À data de 31 de Dezembro de 2010, o mark-to-market deste contrato ascende a cerca de -4.053 milhares de Euros (2009: -7.746 milhares de Euros), sendo que a variação verificada no exercício foi contabilizada na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos, no passivo, por contrapartida da rubrica de Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários, em proveitos.

IV

Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual



Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento (Fundo), gerido pela Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Imopólis), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de 204.572.378 euros e um total de capital do fundo de 46.706.421 euros, incluindo um resultado líquido de 1.202.221 euros), 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 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

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.com/pt
Matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente. Inscrição na Lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e no Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 8077

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 2010, 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, 17 de Março de 2011

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


António Alberto Henriques Assis, R.O.C.