



IMOPOLIS

**Fundo de Investimento Imobiliário
Fechado ImoDesenvolvimento**

**Relatório e Contas
2011**

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 2011. 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 PERSPECTIVAS PARA 2012**



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.

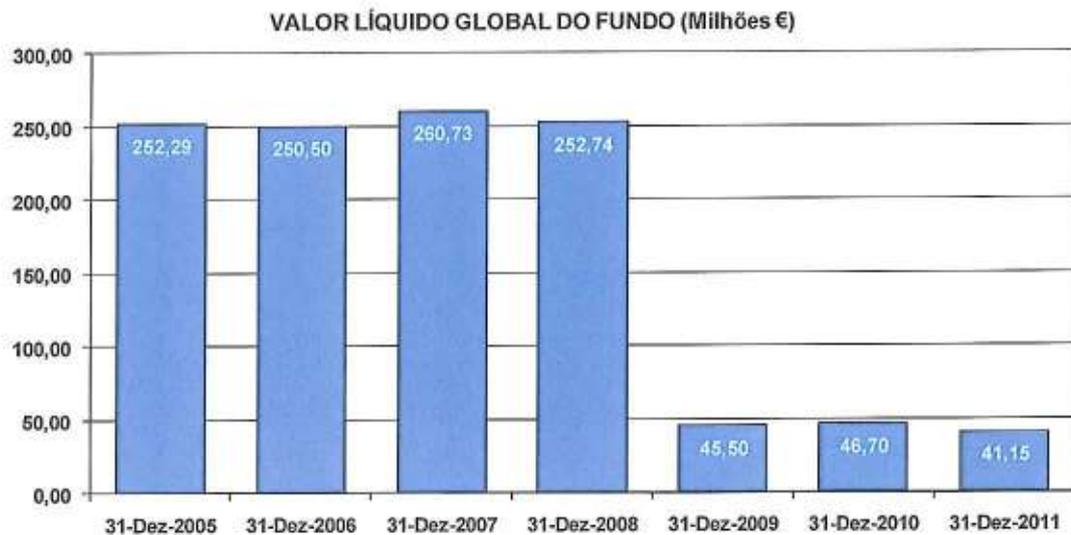


II – ACTIVIDADE DO FUNDO

1. VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Em 31 de Dezembro de 2011, o valor líquido global do Fundo ascendia a € 41.152.745.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido negativo que ascendeu a € 5.553.677.



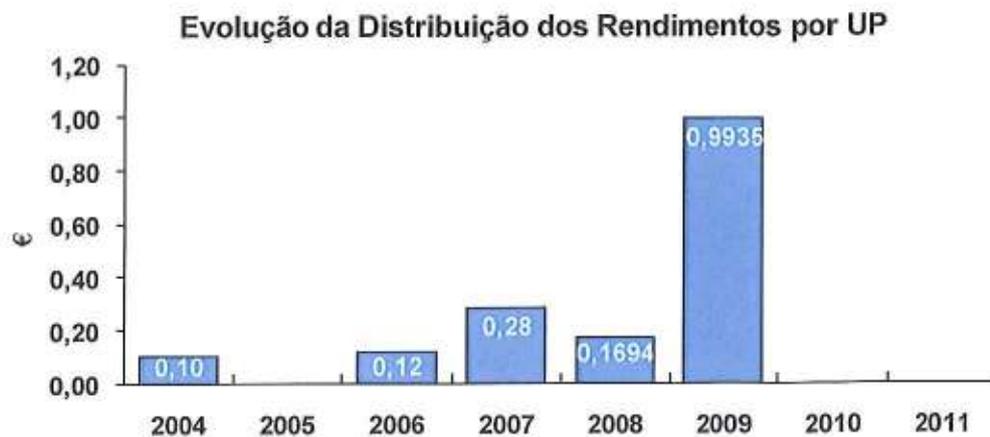


2. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

Durante o exercício de 2011 não foi efectuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo, dado o facto do resultado líquido do exercício ter registado um valor negativo.

Durante o exercício de 2010 também não havia sido efectuada qualquer distribuição de rendimentos, 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, no montante global de € 10.954.905, o que correspondeu a € 0,9935 por unidade de participação.





III – PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

Durante o ano de 2011, 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. ARRENDAMENTO DOS ACTIVOS IMOBILIÁRIOS DO FUNDO

Durante o ano de 2011 prosseguiu a colocação das fracções não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias acções desenvolvidas com este objectivo, foram realizados 14 novos contratos de arrendamento, dos quais 1 corresponde a expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo. Estes novos contratos traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 398 milhares. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 929 m² no edifício Adamastor e de 814 m² no Parque Holanda. Além dos novos contratos, há ainda a referir a realização de renegociações importantes, que se traduziram na manutenção de áreas arrendadas num total de 7.290 m², entre as quais se destacam 2.848 m² de armazéns e escritórios no Parque Holanda, 2.220 m² de escritórios no Parque Suécia e 1.478,5 m² de escritórios no edifício Alto da Barra. As referidas renegociações traduziram-se na manutenção de € 987 milhares em rendas anuais no portfólio do Fundo.

2. VENDAS

O Fundo ImoDesenvolvimento procedeu em 2011 à realização de escrituras de venda relativas aos seguintes imóveis:

- ↳ Uma fracção de escritórios no empreendimento Terraços de Bragança, sito na Rua do Alecrim, em Lisboa; e
- ↳ Oito fracções de escritórios, quatro fracções de comércio e cinquenta e três fracções de estacionamento no edifício Regata, sito em Cascais. A alienação destas fracções significou a venda da totalidade das fracções deste edifício que ainda se encontravam em carteira.



IV – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

O Fundo apresenta em 31 de Dezembro de 2011 um resultado líquido do exercício negativo no montante de € 5.553.677 e um total de proveitos de € 20.987.210, os quais têm como principal origem as seguintes rubricas:

- Rendas de imóveis	€ 9.769.543
- Rendimentos de condomínios e outros proveitos	€ 1.590.777

Do total dos custos merecem destaque os seguintes:

- Juros	€ 5.371.186
- Menos valias potenciais SWAP (líquidas)	€ 3.167.919
- Fornecimentos e serviços externos	€ 3.081.576
- Impostos	€ 2.762.084
- Comissões	€ 1.225.079

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 à estrutura de custos do Fundo, há a destacar o peso significativo que os juros suportados têm na mesma. Deste montante, € 2.017.354 respeitam a juros referentes ao Swap contratado e o restante a juros de empréstimos bancários.

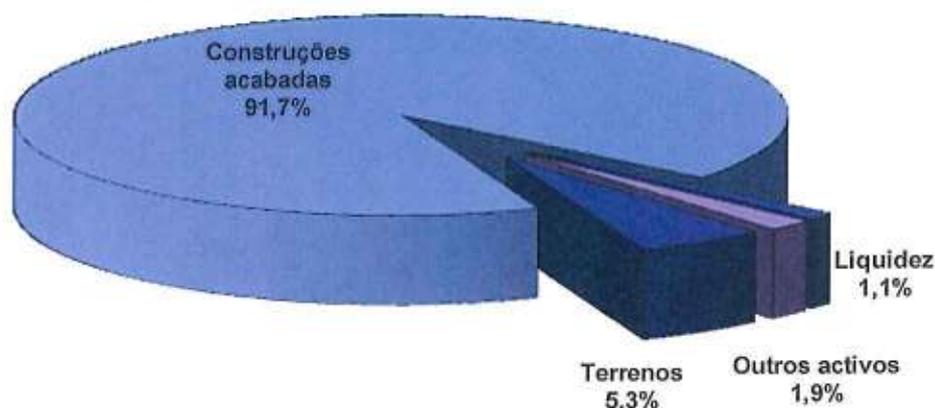


Há ainda a referir que a alteração da taxa de juro fixada no contrato de swap ocorrida no final de 2010, de 3,885% para 2,81%, permitiu ao Fundo ImoDesenvolvimento uma poupança de cerca de € 1,5 milhões em juros durante o exercício de 2011, poupança essa que continuará a reflectir-se nos próximos anos.

Na composição dos custos merecem ainda destaque as menos-valias potenciais resultantes da variação negativa, ocorrida no exercício, no valor de mercado (MTM) do contrato de Swap de taxa de juro.

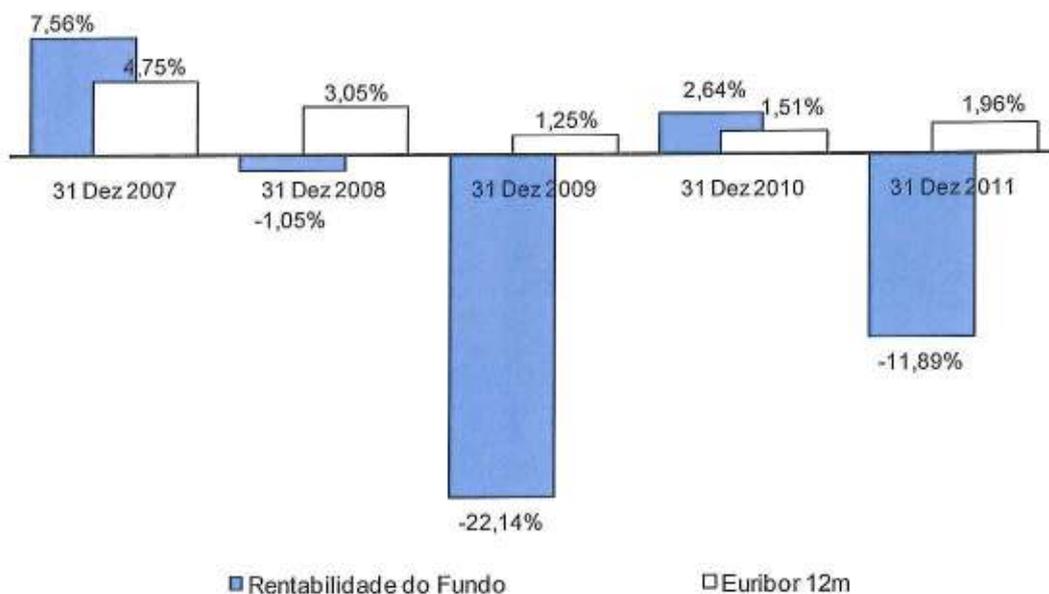
Esta situação resulta do financiamento e do swap contratados, em 18 de Dezembro de 2009, entre o Fundo ImoDesenvolvimento e os Bancos Espírito Santo, S.A. e Espírito Santo Investimento, S.A., cujo término está previsto para 18 de Maio de 2015.

COMPOSIÇÃO DO ACTIVO LÍQUIDO DO FUNDO





RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



A rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento foi, em 2011, de -11,89% (2,64%, em 2010). A significativa variação face a igual período do ano anterior, resulta sobretudo do reconhecimento, em 2011, de menos valias potenciais líquidas referentes ao valor de mercado (MTM) do SWAP, no montante de € 3.167.919, resultado da inversão do sentido da evolução do valor de mercado do referido SWAP.



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 contratação, nessa data, de um financiamento no montante de € 134,73 milhões. No final de Dezembro de 2011, a autonomia financeira do Fundo ImoDesenvolvimento situava-se nos 20,7% (22,8% em Dezembro de 2010 e 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 2011, o Fundo ImoDesenvolvimento tinha um montante total de endividamento de € 141,5 milhões, o que corresponde a 71,1% 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.



EVOLUÇÃO DO ACTIVO LÍQUIDO TOTAL (Milhões €)





V – PERSPECTIVAS PARA 2012

Da análise efectuada ao mercado e às características do Fundo, foram definidas as seguintes linhas de desenvolvimento estratégico para o ano de 2012:

- ↳ 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, 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 2012, 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 2012

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

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2011		2010		CAPITAL PRÓPRIO E PASSIVO	Notas	2011	2010
		Mais valias	Menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS									
Terrenos	1 e 3	6.735.306	8.135.961	(4.257.766)	10.611.501	9.251.003	2	42.411.570	42.411.570
Construções	1 e 3	162.989.578	79.704.116	(60.151.835)	182.511.859	187.390.792	2	(13.914.817)	(13.914.817)
		189.692.884	87.840.077	(64.409.601)	193.123.360	196.631.795	2	16.209.669	17.007.447
CONTAS DE TERCEIROS									
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	2.624.430	-	-	2.624.430	2.675.475		(5.553.677)	1.202.221
Outras contas de devedores	14	4.320	-	-	4.320	72.425		41.152.745	48.708.421
		2.628.750	-	-	2.628.750	2.947.900		2.251.562	2.552.811
DISPONIBILIDADES									
Numerário e equivalentes	7	800	-	-	800	500		679.675	778.402
Depósitos à ordem	7	2.221.155	-	-	2.221.155	3.753.910		2.831.537	3.331.213
		2.221.955	-	-	2.221.955	3.753.810			
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
Despesas com custo diferido	15	781.481	-	-	781.481	896.295	16	90.158	926.307
Outros acréscimos e diferimentos	15	305.659	-	-	305.659	340.578	16	3.084.636	3.434.678
		1.087.150	-	-	1.087.150	1.236.873	3, 13, 16	141.547.399	142.807.293
								(151.664)	(151.664)
								144.573.669	147.018.534
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS									
Acréscimos de custos	17						17	2.280.516	2.494.286
Recetas com proveito diferido	17						17	901.900	968.964
Outros acréscimos e diferimentos	17 e 25						17 e 25	7.220.849	4.052.930
								10.403.265	7.516.210
Total do Activo									
		172.630.739	86.542.123	(63.111.646)	199.061.216	204.572.378		199.061.216	204.572.378
Total do número de unidades de participação									
					8.502.753	8.502.753		4,8399	5,4931

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2011	2010	Notas	2011	2010
CUSTOS E PERDAS						
CUSTOS E PERDAS CORRENTES						
Juros e custos equiparados						
De operações correntes	16	3.353.832	2.545.172			
De operações extrapatrimoniais	25	2.017.354	4.093.611	7	30.171	163
Comissões						
Em activos imobiliários	18	179.658	374.061			
Outras, de operações correntes	18	1.045.421	1.044.192			
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários						
Em activos imobiliários	20	5.659.259	2.403.668	20	5.006.314	2.263.313
Em operações extrapatrimoniais	20	7.057.260	1.237.220	20	3.889.371	4.420.715
Impostos						
Impostos sobre o rendimento	12	1.622.227	2.107.309			
Indirectos	12	933.857	829.558			
Provisões do exercício						
Ajustamentos de dívidas a receber	11	197.860	765.860	11	499.088	845.788
Provisões para encargos	11	3.693	42.143	11	102.120	125.681
Fornecimentos e serviços externos	19	3.061.576	2.968.218	21	9.769.543	10.187.244
Outros custos e perdas correntes	19	594.674	579.645	22	1.560.777	2.065.323
		<u>26.152.691</u>	<u>19.040.677</u>		<u>20.887.394</u>	<u>19.918.207</u>
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						
Valores inabráveis	23	214.357	-	24	-	411.438
Perdas extraordinárias	23	103	97	24	99.816	1.622
Perdas de exercícios anteriores	23	173.536	88.301	24	-	29
		<u>388.196</u>	<u>88.398</u>		<u>99.816</u>	<u>413.089</u>
Resultado líquido do exercício		(5.553.677)	1.202.221			
		<u>20.887.210</u>	<u>20.331.296</u>		<u>20.887.210</u>	<u>20.331.296</u>
Resultados de Activos Imobiliários		5.655.364	6.704.590		(288.390)	324.681
Resultados das Operações Extrapatrimoniais		(5.185.273)	(970.116)		(3.731.450)	3.309.530
Resultados Correntes		(3.443.070)	2.984.839		(5.553.677)	1.202.221

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOs EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	Notas	2011	2010
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS			
RECEBIMENTOS:			
Alienação de imóveis		2.985.000	6.457.164
Rendimentos de imóveis		12.854.840	13.429.652
Outros recebimentos de valores imobiliários		-	-
		<u>15.839.840</u>	<u>19.887.016</u>
PAGAMENTOS:			
Despesas correntes com imóveis		(4.845.846)	(4.756.430)
Grandes reparações em imóveis		(293.410)	(556.915)
Outros pagamentos de valores imobiliários		-	-
		<u>(5.230.256)</u>	<u>(5.313.345)</u>
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		<u>10.609.584</u>	<u>14.573.671</u>
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE			
RECEBIMENTOS:			
Juros de depósitos bancários		30.784	276
Empréstimos contraídos		-	600.000
Outros recebimentos correntes		-	-
		<u>30.784</u>	<u>600.276</u>
PAGAMENTOS:			
Comissão de gestão e comissão de depósito		(1.886.150)	(588.662)
Empréstimos contraídos		(1.259.874)	(1.928.565)
Juros devedores de depósitos bancários		(2.998.253)	(1.728.314)
Juros devedores de contratos SWAP		(2.083.260)	(4.283.613)
Impostos e taxas		(3.890.610)	(3.536.700)
Outros pagamentos correntes		(67.546)	(54.886)
		<u>(12.185.693)</u>	<u>(12.128.740)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente		<u>(12.154.909)</u>	<u>(11.528.464)</u>
OPERAÇÕES EVENTUAIS			
RECEBIMENTOS:			
Proveitos e ganhos eventuais		22.470	-
		<u>22.470</u>	<u>-</u>
PAGAMENTOS:			
Custos e perdas eventuais		-	(899)
		<u>-</u>	<u>(899)</u>
Fluxo das operações eventuais		<u>22.470</u>	<u>(899)</u>
Saldo dos fluxos monetários do exercício		<u>(1.531.855)</u>	<u>3.044.308</u>
Disponibilidades no início do exercício		3.753.810	709.502
Disponibilidades no fim do exercício	N. l. m)	2.221.955	3.753.810

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

III
Anexo às
Demonstrações Financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(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 Imopólis 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 do Fundo encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei nº 60/2002, publicado em 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 252/2003, de 17 de Outubro, alterado e republicado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, e com as alterações introduzidas pelos Decretos-Lei nº 357-A/2007, de 31 de Outubro, e nº 211-A/2008, de 3 de Novembro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário.

Em 17 de Maio de 2006, a totalidade das unidades de participação (UP) do Fundo foram adquiridas pela Hexapólis Unipessoal, Lda. ("Hexapólis"), uma sociedade detida a 100% pelo JPMorgan European Property Fund ("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 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).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

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 CMVM, e outros regulamentos específicos da actividade emitidos pela Entidade de Supervisão.

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:

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Caso associado a um determinado contrato de arrendamento o Fundo tenha recebido como garantia do seu cumprimento uma garantia bancária, os ajustamentos para rendas vencidas e despesas com condomínios são efectuados a partir do momento em que o total em dívida pelo arrendatário exceda o valor da garantia bancária recebida pelo Fundo.

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

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 2011, o efeito líquido entre as mais e menos valias fiscais, o que pressupõe a conjugação dos activos alienados no mesmo ano, traduz-se numa mais-valia fiscal potencial líquida de cerca de 5 milhões de Euros (de cerca de 12 milhões de euros em 31 de Dezembro de 2010).

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.

Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos do seu regulamento de gestão.

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 operacionais.

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:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

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%.

Outros rendimentos

Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício;

Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;

Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 10% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

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 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 1 - Avaliações

Em 31 de Dezembro de 2011 a carteira de activos imobiliários tem a seguinte composição:

Imóvel	Área (m2)	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações
<u>Terrenos</u>			
P.Holanda- Edifício C,D,E	34.542	5.950.000	5.950.000
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	14.148	4.035.000	4.035.000
Quinta da Beloura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	2.210	626.501	626.501
		<u>10.611.501</u>	<u>10.611.501</u>
<u>Construções arrendadas</u>			
Av. Descobertas, Alfo da Barra, Oeiras	4.686	7.642.000	7.642.000
Casalinho, Pousos, Leiria I	27.467	8.456.375	8.456.375
Casalinho, Pousos, Leiria II	5.021	1.725.624	1.725.624
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide	5.048	8.530.500	8.530.500
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.292	7.312.000	7.312.000
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	12.657	26.405.000	26.405.000
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.727	11.297.500	11.297.500
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	3.647	5.634.500	5.634.500
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	15.680	25.937.000	25.937.000
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	2.934	5.110.500	5.110.500
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	846	1.442.000	1.442.000
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	14.784	13.146.000	13.146.000
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	1.443	7.022.000	7.022.000
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	2.284	5.135.500	5.135.500
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	13.640	40.373.000	40.373.000
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - COMÉRCIO	718	2.886.370	2.886.370
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - GARAGENS	79	25.500	25.500
		<u>178.081.369</u>	<u>178.081.369</u>
<u>Construções devolutas</u>			
Av.ª da Liberdade, 144/156, 2ª cave, Lisboa	1.282	679.000	679.000
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa	466	865.000	865.000
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - ESCRITÓRIOS	1.021	2.886.490	2.886.490
		<u>4.430.490</u>	<u>4.430.490</u>
		<u>193.123.360</u>	<u>193.123.360</u>

Conforme o detalhe apresentado na Nota 3, os imóveis em questão foram avaliados pela Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda (JLL) e pela CBRE - Consultoria e Avaliação de Imóveis, Unipessoal, Lda (CBRE), entidades registadas na CMVM com o n.º AVFII/06/009 e AVFII/06/001, respectivamente.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(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 unitário de 4,9879 Euros, 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 2011 e 2010 foi o seguinte:

Descrição	31-12-2010	Transferências	Resultado do exercício	31-12-2011
Unidades de participação	42.411.570	-	-	42.411.570
Variações patrimoniais	(13.914.817)	-	-	(13.914.817)
Resultados transitados	17.007.447	1.202.221	-	18.209.669
Resultado líquido do exercício	1.202.221	(1.202.221)	(5.553.677)	(5.553.677)
	<u>46.706.421</u>	<u>-</u>	<u>(5.553.677)</u>	<u>41.152.745</u>
Número de unidades de participação	<u>8.502.753</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>8.502.753</u>
Valor das unidades de participação	<u>5,4931</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,8399</u>

Descrição	31-12-2009	Transferências	Resultado do exercício	31-12-2010
Unidades de participação	42.411.570	-	-	42.411.570
Variações patrimoniais	(13.914.817)	-	-	(13.914.817)
Resultados transitados	53.789.460	(36.782.013)	-	17.007.447
Resultado líquido do exercício	(36.782.013)	36.782.013	1.202.221	1.202.221
	<u>45.504.198</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>8.502.753</u>
Valor das unidades de participação	<u>5,3517</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5,4931</u>

A 31 de Dezembro de 2011 o capital do fundo correspondia a 8.502.753 UP, com o valor unitário de 4,8399 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 a distribuição de resultados, no decorrer do exercício de 2011 e 2010, o Fundo não procedeu à distribuição de rendimentos aos participantes.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 3 - Inventário dos activos do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2011, 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	14.148	1-Jul-11	3.028.000	JLL	4.035.000
		1-Jul-11	4.142.000	CBRE	
P.Holanda- Edifício C,D,E (novo projecto no Parque Holanda)	34.542	1-Jul-11	5.889.000	JLL	5.950.000
		1-Jul-11	6.011.000	CBRE	
Quinta da Beloura, Estr. de Abarraques, Lote EC - 1, Sintra	2.210	1-Jul-11	614.000	JLL	626.501
		1-Jul-11	639.000	CBRE	
					<u>10.611.501</u>
1.2 - Construções acabadas					
1.2.1 - Arrendadas					
- Serviços					
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras (j)	4.686	1-Jul-11	7.745.000	JLL	7.842.000
		1-Jul-11	7.539.000	CBRE	
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide (j)	5.048	1-Jul-11	8.536.000	JLL	8.530.500
		1-Jul-11	8.525.000	CBRE	
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide (j)	4.292	1-Jul-11	7.153.000	JLL	7.312.000
		1-Jul-11	7.471.000	CBRE	
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide (j)	12.657	1-Jul-11	25.699.000	JLL	26.405.000
		1-Jul-11	27.111.000	CBRE	
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide (j)	4.727	1-Jul-11	11.347.000	JLL	11.297.500
		1-Jul-11	11.248.000	CBRE	
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	3.647	1-Jul-11	5.749.000	JLL	5.634.500
		1-Jul-11	5.520.000	CBRE	
Estrada da Oura, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras (j)	15.680	1-Jul-11	25.175.000	JLL	25.937.000
		1-Jul-11	25.699.000	CBRE	
Estrada da Oura, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras (j)	2.934	1-Jul-11	5.180.000	JLL	5.110.500
		1-Jul-11	5.041.000	CBRE	
Estrada da Oura, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	846	1-Jul-11	1.601.000	JLL	1.442.000
		1-Jul-11	1.303.000	CBRE	
Estrada da Oura, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras (j)	14.784	1-Jul-11	13.990.000	JLL	13.146.000
		1-Jul-11	12.302.000	CBRE	
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	1.443	1-Jul-11	6.974.000	JLL	7.022.000
		1-Jul-11	7.070.000	CBRE	
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 25, Lisboa	2.284	1-Jul-11	5.180.000	JLL	5.135.500
		1-Jul-11	5.091.000	CBRE	
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa (j)	13.640	1-Jul-11	40.272.000	JLL	40.373.000
		1-Jul-11	40.474.000	CBRE	
Casalinho, Pousos, Leiria I (j)	27.467	1-Jul-11	8.575.746	JLL	8.498.375
		1-Jul-11	8.337.000	CBRE	
Casalinho, Pousos, Leiria II (j)	5.021	1-Jul-11	1.653.254	JLL	1.725.624
		1-Jul-11	1.788.000	CBRE	
Rua do Alecrim 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - COMÉRCIO (j)	718	1-Jul-11	3.024.215	JLL	2.886.370
		1-Jul-11	2.748.540	CBRE	
Rua do Alecrim 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - GARAGENS (j)	79	1-Jul-11	25.000	JLL	25.500
		1-Jul-11	25.000	CBRE	
					<u>178.081.369</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(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 ^o . da Liberdade, 144/156, 2 ^o cave, Lisboa	1.282	1-Jul-11	673.000	JLL	679.000
		1-Jul-11	685.000	CBRE	
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12 ^o , Lisboa	486	1-Jul-11	862.000	JLL	865.000
		1-Jul-11	868.000	CBRE	
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - ESCRITÓRIOS	1.021	1-Jul-11	2.931.981	JLL	2.886.490
		1-Jul-11	2.841.000	CBRE	
					4.430.490
				(A)	183.123.360

(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 25,6% das áreas locáveis.

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros decorridos	Valor global
7 - LIQUIDEZ				
7.1. à vista				
7.1.1. Numerário		800		800
7.1.2. Depósitos à ordem		2.221.155		2.221.155
	Liquidez			2.221.955 (B)
8 - EMPRÉSTIMOS				
8.1. Empréstimos Obtidos		(131.547.359)	(893.807)	(132.441.166)
8.2. Descobertos		(10.000.000)	(55.570)	(10.055.570)
				(142.496.736) (C)
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR				
9.1. Valores activos				
9.1.2. Outros		3.705.947		3.705.947
9.2. Valores passivos				
9.2.2. Outros		(15.401.781)		(15.401.781)
	Total outros valores a regularizar			(11.695.834) (D)
Valor Líquido Global do Fundo = (A) + (B) + (C) + (D)				41.152.745

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 4.430.490 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Em 31 de Dezembro de 2011 cerca de 21% (2010: 17,2%) das fracções arrendadas tinham contratos de arrendamento cujo vencimento ou renegociação irá ocorrer nos dois anos seguintes (2012 e 2013), o que em termos de rendas anuais corresponde a 27,4% (2010: 24%).

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 2011, 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 2.210m².

Construções devolutas

Os imóveis devolutos têm as seguintes características:

Imóvel	Valor do imóvel	Comércio/ Escritórios	Armazéns/ arrecadações	Total
Av. da Liberdade, 144/156, 2ª cave, Lisboa	679.000	-	1.282	1.282
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12ª, Lisboa	865.000	466	-	466
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -ESCRITÓRIO	2.886.490	1.021	-	1.021
	<u>4.430.490</u>			

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Durante o exercício de 2011 o Fundo escriturou uma fracção, correspondente a 1 escritório. A operação teve as seguintes características:

	<u>Escritório 4</u>
Valor de Venda	380.000
Valor de Aquisição	348.768
Mais / (Menos) Valias Contabilísticas	31.232

Desta forma, a 31 de Dezembro de 2011, 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.

Adicionalmente, desde 2009 que o Fundo arrendou algumas fracções de comércio deste Empreendimento. Deste modo, a 31 de Dezembro de 2011 a taxa de ocupação era de 83% para as fracções de comércio que estão ainda na posse do Fundo.

O imóvel designado Edifício Regata, sito em Cascais, foi alienado parcialmente durante o exercício de 2005, 2007 e 2009 da seguinte forma: i) 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; ii) em 2007 foram alienadas 2 fracções de escritórios e 4 fracções de estacionamentos, cujo valor total de venda ascendeu a 486.340 Euros; iii) em 2009 foram alienadas 3 fracções de escritórios, 2 fracções de comércio cujo valor de venda ascendeu a 1.565 Euros.

Durante o exercício de 2011 foram alienadas as restantes fracções do imóvel: 4 fracções destinadas a comércio, 8 fracções destinadas a escritório e 53 fracções destinadas a estacionamento:

	<u>Valor de Venda</u>	<u>Valor de Aquisição</u>	<u>Mais / (Menos) Valia</u>
Escritórios 4 e 5 + 1 estacionamento	255.001	361.660	(106.659)
Escritórios 8, 11, 14, 15, 17 e 20 + Lojas 3, 4, 5 e 6 + 52 Estacionamentos	2.350.000	3.369.733	(1.019.733)

O valor registado em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 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 2011 e 2010 pode ser resumido como segue:

<u>Descrição</u>	<u>31-12-2010</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Alienações</u>	<u>Reavaliações líquidas</u>	<u>31-12-2011</u>
Terrenos	6.733.306	-	-	-	6.733.306
Construções	166.710.231	329.508	(4.080.161)	-	162.959.578
Ajustamentos	23.188.259	-	313.969	(71.751)	23.430.477
	<u>196.631.795</u>	<u>329.508</u>	<u>(3.766.192)</u>	<u>(71.751)</u>	<u>193.123.361</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Descrição	31-12-2009	Incrementos	Alienações	Reavaliações líquidas	31-12-2010
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>

O detalhe, por imóvel, dos incrementos efectuados nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 é o seguinte:

Imóvel	Incrementos	
	2011	2010
<u>Construções arrendadas</u>		
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide	61.395	41.213
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	48.937	3.640
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	21.455	17.500
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	11.063	80.427
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	20.469	16.286
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	15.809	8.714
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	5.043	1.590
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	4.160	5.615
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	36.832	187.972
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	5.590	7.560
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	3.137	21.584
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	59.984	289.256
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	4.133	15.167
Casalinho, Pousos, Leiria I	24.546	10.044
	<u>322.553</u>	<u>706.568</u>
<u>Construções devolutas</u>		
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa -Escritórios	6.955	-
	<u>329.508</u>	<u>706.568</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Relativamente aos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, as alienações apresentam a seguinte composição:

	2011				
	Valor contabilístico	Valorização	Custo de aquisição	Valor de venda	Mais/(Menos) vallas
Terraços de Bragança - Escritório 4	345.870	(2.898)	348.768	380.000	31.232
Edifício Regata (escritórios 4 e 5)	372.822	11.162	361.660	255.001	(106.659)
Edifício Regata (restantes fracções)	3.047.500	(322.233)	3.369.733	2.350.000	(1.019.733)
	<u>3.766.192</u>	<u>(313.969)</u>	<u>4.080.161</u>	<u>2.985.001</u>	<u>(1.095.160)</u>

	2010				
	Valor contabilístico	Valorização	Custo de aquisição	Valor de venda	Mais/(Menos) vallas
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>

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 foram efectuadas as seguintes reavaliações ao valor dos imóveis:

Imóvel	2011		2010	
	Reavaliação do ano	Anulação de reavaliações na venda	Reavaliação do ano	Anulação de reavaliações na venda
Imóveis vendidos				
Escritório 4 Terraços de Bragança	-	2.898	-	-
Rua José Carvalho Araújo, Edif. Regata, Cascais	(127.629)	311.071	-	-
Edifício Leonel - Restantes fracções	-	-	-	422.325
Edifício na Rua Serpa Pinto, nº 14 A, Lisboa	-	-	-	83.007
	<u>(127.629)</u>	<u>313.969</u>	<u>-</u>	<u>505.332</u>
Imóveis em carteira				
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	(130.542)	-	(1.590)	-
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa	14.000	-	-	-
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	719.421	-	(6.714)	-
Casalinho, Pousos, Leiria I	(1.013.175)	-	(10.045)	-
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	(70.000)	-	-	-
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(377.851)	-	-	-
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(618.954)	-	(3.642)	-
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	533.544	-	832.499	-
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(313.563)	-	(80.428)	-
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	270.005	-	-	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	509.521	-	(289.259)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	(28.333)	-	(187.971)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	(46.866)	-	-	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	(52.979)	-	(7.563)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. C, D e E, Carnaxide, Oeiras	1.449.998	-	-	-
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	(456.150)	-	(5.616)	-
Casalinho, Pousos, Leiria II	(238.373)	-	-	-
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	(481.137)	-	(865.167)	-
Quinta da Beloura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	(19.500)	-	-	-
Avº. da Liberdade, 144/156, 2º cave, Lisboa	(5.500)	-	-	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Comércio	237.653	-	-	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Garagens	2.000	-	-	-
Rua do Alecrim, 28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso, 1 a 7, Lisboa - Escritórios	172.668	-	-	-
	<u>55.878</u>	<u>-</u>	<u>(627.496)</u>	<u>-</u>
	<u>(71.751)</u>	<u>313.969</u>	<u>(627.496)</u>	<u>505.332</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 7 - Disponibilidades

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2010	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2011
Numerário e equivalentes	500			800
Depósitos à ordem	3.753.310			2.221.155
	<u>3.753.810</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.221.955</u>

	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>

Durante os exercícios de 2011 e 2010 os saldos de depósitos à ordem foram remunerados a uma taxa anual bruta média correspondente à Euribor 1 Mês – 0,675.

Nos exercícios de 2011 e 2010, o montante de juros e proveitos equiparados auferidos pelo Fundo ascendeu a 30.171 Euros e 163 Euros, respectivamente.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 8 – Devedores por Rendas Vencidas

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, as rendas vencidas e as facturas de condomínios a receber decompõem-se conforme segue:

Entidade	2011	2010
M.C.R., LDA	616.566	616.566
SMITH & NEPHEW, LDA	274.440	274.440
AIR LUXOR, S.A.	176.774	176.774
TFTF - Hotelaria Similares, Lda	142.982	-
CARNEGIE INVESTIMENTOS - Gestão Patrimónios, S.A.	125.949	125.949
ESPIRITO DA BELEZA, Lda.	116.115	80.753
INNOVAGENCY-Consult.Tecnol.e Comunicação, S.A.	114.477	114.477
INTERSIS AUTOMAÇÃO - Eng. de Sistemas, S.A.	91.000	91.000
MILÉNIO ABERTO - Public. e Mkt Comportamental, S.A	86.458	86.458
KASKARROBA, Lda	82.501	58.088
VIRGOL - Serviços de Conveniência, S.A.	79.116	79.116
ARQUIMEDES- Produções Estereográficas,U.Lda	67.212	67.212
Cristina Maria Costa R.Pereira Santos	63.860	63.860
EQUITOSQUY VII S.A.	59.510	-
FULLSIX PORTUGAL-Marketing Interactivo,Lda.	55.296	61.691
Monteiro & Roldão, Pastelaria e Snack Bar, Lda	46.209	46.209
PADARIA E PASTELARIA SINOS DE ALCOBAÇA UNIPessoal LDA	40.540	-
COPPERTEL - Sistemas Informáticos, S.A.	37.761	37.761
Encontro de Estilos, Lda	36.059	-
Forúm Século XXI	34.817	34.817
New Betronic Development, Lda	34.422	34.422
ON Design, Lda.	31.298	31.298
SIXANDCO Unipessoal,Lda	28.345	30.754
MULTIEDUCAÇÃO - GEST. PROJ. EDUCATIVOS UNIP., LDA.	26.859	24.154
NDF - Act. Marketing e Imagem	21.681	-
Heitor Estúdios - Imagens, Lda.	20.824	-
FRESENIUS KABI Pharma Portugal, Lda	20.763	20.763
FÓRUM CRIATIVA	16.413	-
Outros (de valor inferior a 20.000 Euros)	76.183	217.020
Total	2.624.430	2.875.475

De uma forma geral constatamos que os devedores por rendas vencidas com maiores saldos em 31 de Dezembro de 2011 são coincidentes com os principais saldos devedores a 31 de Dezembro de 2010.

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 debitou 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 2011 e 2010 na rubrica Devedores por rendas vencidas, cerca de 2,1 milhões de Euros encontram-se a ser reclamados judicialmente, o que representa 80% (2010: 73%) do saldo total em dívida. Assim, encontra-se em contencioso o saldo em dívida por parte dos principais arrendatários acima indicados.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

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

	2011			2010		
	Rendas	Condomínios	Total	Rendas	Condomínios	Total
Até 30 dias	98.389	-	98.389	140.915	40.440	181.355
De 30 a 60 dias	59.965	21.723	81.688	36.035	198.767	234.802
De 60 a 90 dias	-	-	-	-	521	521
De 90 a 180 dias	108.600	49.368	157.968	81.720	33.323	115.043
Mais de 180 dias	1.890.989	395.396	2.286.385	1.859.615	484.139	2.343.754
	<u>2.157.943</u>	<u>466.489</u>	<u>2.624.430</u>	<u>2.118.285</u>	<u>757.190</u>	<u>2.875.475</u>

Nota 10 – Dívidas a Terceiros por Garantias Reais

Rubrica de Balanço	Valor	Natureza das garantias prestadas	Valor
Empréstimos não titulados	131.547.359	Garantia hipotecária dos imóveis do Fundo	193.123.360

Nota 11 – Ajustamentos de Provisões

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, o movimento na rubrica de ajustamentos e provisões foi o seguinte:

	2011			
	Saldo inicial	Reforço	Utilização/ Reversão	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber	2.552.811	197.850	(499.098)	2.251.562
Provisões acumuladas para riscos e encargos	778.402	3.693	(102.120)	679.975
	<u>3.331.213</u>	<u>201.543</u>	<u>(601.218)</u>	<u>2.931.537</u>

	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>

A 31 de Dezembro de 2011 o saldo da rubrica Provisões acumuladas para riscos e encargos inclui o montante de 477.670 Euros (2010: 473.977 Euros), que 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.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 12 – Impostos

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impostos sobre o rendimento		
Rendimentos prediais (Nota 16)	1.815.741	2.107.274
Rendimentos de capitais	6.486	35
	<u>1.822.227</u>	<u>2.107.309</u>
Impostos indirectos		
Imposto do selo	338.469	297.172
Imposto municipal sobre imóveis (IMI)	463.168	461.724
Taxa de conservação de esgotos	133.654	68.582
Outros impostos indirectos	4.566	2.080
	<u>939.857</u>	<u>829.558</u>

Nota 13 – Responsabilidades de e com Terceiros

Conforme referido na Nota 3, em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 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>2011</u>	<u>2010</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 participação do Fundo na execução de infra-estruturas no âmbito do loteamento do Parque das Cidades conforme estabelecido no Contrato-Promessa de Compra e Venda.

À data de 31 de Dezembro de 2011 existem a favor do Fundo ImoDesenvolvimento cerca de 2.206 milhares de Euros (2010: 1.887 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 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 14 – Contas de Terceiros – Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Rendas vencidas e não cobradas (Nota 8)	<u>2.624.430</u>	<u>2.875.475</u>
Outros devedores:		
Outros	<u>4.320</u>	<u>72.425</u>

Nota 15 – Acréscimos e Diferimentos – Activo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Despesas com custo diferido:		
Seguros	129.845	168.660
Imposto Selo	592.587	647.834
Outros	59.059	81.801
	<u>781.491</u>	<u>898.295</u>
Outros acréscimos e diferimentos:		
Regularizações - IVA	35.119	35.119
Contas transitórias	269.804	303.751
Outros	736	1.708
	<u>305.659</u>	<u>340.578</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 2011 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 aguardam a respectiva imputação (indicação da rubrica de custos e do correspondente edifício). Os montantes evidenciados nesta rubrica que respeitam a custos encontram-se devidamente provisionados na rubrica "Acréscimos de custos".

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 16 – Contas de Terceiros – Passivo

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	83.333	916.667
Comissão de depósito	9.825	5.027
Taxa de Supervisão	-	6.613
	<u>93.158</u>	<u>928.307</u>
Outras contas de credores:		
Credores de fornecimentos e serviços externos	269.048	250.813
Cauções	871.673	807.352
Imposto sobre o rendimento a pagar (ver Nota 12)	1.815.741	2.087.397
IVA a pagar	108.497	269.239
Imposto a pagar	19.877	19.877
	<u>3.084.836</u>	<u>3.434.678</u>
Empréstimos contraídos	<u>141.547.359</u>	<u>142.807.233</u>
Adiantamentos por venda de imóveis (ver Nota 13)	<u>(151.684)</u>	<u>(151.684)</u>

À data de 31 de Dezembro de 2011 encontra-se em dívida a comissão de gestão, a pagar à Imopólis, enquanto sociedade gestora do Fundo, referente ao mês de Dezembro de 2011. O saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2010 dizia respeito aos meses de Fevereiro a Dezembro de 2010.

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

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, a rubrica de empréstimos contraídos, apresenta o seguinte detalhe:

	2011		2010	
	<u>Saldo utilizado</u>	<u>Limite contratado</u>	<u>Saldo utilizado</u>	<u>Limite contratado</u>
Conta corrente:				
Banco Espírito Santo	10.000.000	10.000.000	10.000.000	10.000.000
Financiamento médio-longo prazo:				
Banco Espírito Santo de Investimento	17.970.951	17.970.951	18.143.065	18.143.065
Banco Espírito Santo	113.576.408	113.576.408	114.664.168	114.664.168
	<u>141.547.359</u>	<u>141.547.359</u>	<u>142.807.233</u>	<u>142.807.233</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Com referência a 31 de Dezembro de 2011 e 2010, as condições dos financiamentos acima referidos são as seguintes:

Entidade	Data início	Taxa de juro	Data reembolso
Banco Espírito Santo - Conta corrente caucionada	18-07-2006	Euribor (3M) + 1%	18-05-2015
Banco Espírito Santo de Investimento	21-12-2009	Euribor (3M) + 0,96%	18-05-2015
Banco Espírito Santo	21-12-2009	Euribor (3M) + 0,96%	18-05-2015

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 2011, foi efectuada uma amortização de capital de cerca de 1.028 milhares de Euros.

No exercício de 2011 o montante total dos juros incorridos no âmbito dos contratos de financiamento acima analisados ascende a 3.353.832 Euros e encontra-se registado na rubrica Juros e custos equiparados de operações correntes (2010: 2.545.172 Euros).

Nota 17 – Acréscimos e Diferimentos - Passivo

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2011	2010
Acréscimos de custos:		
Fornecimentos e serviços externos	1.113.180	1.588.786
Juros a pagar de empréstimos obtidos (ver Nota 16)	949.578	613.375
Juros a pagar de operações de swap de taxa de juro (ver Nota 25)	216.275	282.181
Outros custos a pagar	1.483	9.954
	<u>2.280.516</u>	<u>2.494.296</u>
Receitas com proveito diferido:		
Rendas recebidas antecipadamente	779.366	862.782
Outras receitas com proveito diferido	122.534	106.202
	<u>901.900</u>	<u>968.984</u>
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Ajustamento de margens de Operações de swap de taxa de juro (ver Nota 25)	<u>7.220.849</u>	<u>4.052.930</u>

Em 31 de Dezembro de 2011, a rubrica referente a "Fornecimentos e serviços externos" inclui o valor de 790.532 Euros referente ao custo com o Imposto Municipal sobre Imóveis. Deste valor, 463.168 Euros corresponde à estimativa constituída no exercício de 2011, a liquidar no exercício seguinte, sendo que o restante corresponde à estimativa constituída nos

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

anos anteriores, cujas notas de liquidação da Direcção Geral de Contribuição e Impostos ainda não foram recebidas pelo Fundo.

Os saldos apresentados nas rubricas Juros a pagar de empréstimos obtidos e Juros a pagar de operações de swap de taxa de juro correspondem 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.

Nota 18 – Comissões

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Em activos imobiliários:		
Comissões de intermediação	<u>179.658</u>	<u>374.061</u>
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	1.000.000	1.000.000
Comissão de depósito	30.555	29.918
Taxa de supervisão	14.866	14.274
	<u>1.045.421</u>	<u>1.044.192</u>

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 19 – Fornecimentos e Serviços Externos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Conservação e reparação	1.039.030	861.968
Água e electricidade	644.477	589.507
Vigilância e segurança	614.032	596.324
Higiene e limpeza	387.173	500.875
Seguros	203.142	220.100
Despesas de condomínio	99.936	111.620
Avaliações	59.194	52.566
Auditoria	24.371	22.839
Telecomunicações	10.221	12.418
	<u>3.081.576</u>	<u>2.968.218</u>
Outros custos e perdas correntes		
Administração e gestão	348.400	356.911
Consultoria	108.422	60.620
Jardinagem	54.658	51.534
Recolha de lixo	35.098	34.864
Promoção e publicidade	20.070	35.030
Contencioso e notariado	15.540	27.455
Consumíveis	5.211	1.594
Despesas e garantias bancárias	4.547	4.078
Outros	2.728	7.559
	<u>594.674</u>	<u>579.645</u>

O significativo aumento ocorrido na rubrica de Conservação e reparação, comparativamente a igual período do ano transacto, deve-se, em grande medida, a trabalhos realizados nos edifícios Adamastor e Suécia I. No edifício Adamastor foram efectuados trabalhos de reformulação e instalação de AVAC, assim como, obras de reparação em resultado dos danos causados pelo incêndio ocorrido no prédio contíguo. Quanto ao edifício Suécia I foram efectuados alguns trabalhos de reparação no interior de algumas fracções.

Relativamente aos custos com Consultoria, a respectiva variação face ao ano anterior está sobretudo relacionada com os honorários pagos a uma empresa externa para levar a cabo os processos de certificação energética dos edifícios do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 20 – Perdas e Ganhos em Operações Financeiras e Activos Imobiliários

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Perdas em Activos Imobiliários		
Ajustamentos desfavoráveis (ver Nota 3)		
Construções	4.732.866	1.853.169
Perdas na alienação (ver Nota 3)	1.126.393	550.519
	<u>5.859.259</u>	<u>2.403.688</u>
Perdas em operações extrapatrimoniais		
Perdas em operações swaps de taxa de juro (ver Nota 25)	7.057.290	1.297.220
Ganhos em Activos Imobiliários		
Ajustamentos favoráveis (ver Nota 3)		
Construções	4.975.083	1.731.005
Ganhos na alienação (ver Nota 3)	31.231	532.308
	<u>5.006.314</u>	<u>2.263.313</u>
Ganhos em operações extrapatrimoniais		
Ganhos em operações swaps de taxa de juro (ver Nota 25)	3.889.371	4.420.715

Nota 21 – Rendimentos de Activos Imobiliários

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

Nota 22 – Outros Proveitos e Ganhos Correntes

Esta rubrica em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gestão de condomínios	1.617.244	1.629.419
Outros proveitos	(26.467)	435.904
	<u>1.590.777</u>	<u>2.065.323</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 23 – Custos e Perdas Eventuais

A rubrica Custos e perdas eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2011 e 2010 a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Perdas extraordinárias:		
Valores Incobráveis	214.557	-
Outros	103	97
	<u>214.660</u>	<u>97</u>
Perdas de exercicios anteriores:		
Rendas	(20.683)	-
Condominio	16.314	-
Outros	177.905	88.301
	<u>173.536</u>	<u>88.301</u>

O saldo da rubrica de Outras perdas de exercicios anteriores, em 31 de Dezembro de 2011, refere-se a regularizações de saldos em aberto respeitantes a exercicios anteriores.

Nota 24 – Proveitos e Ganhos Eventuais

A rubrica de proveitos e ganhos eventuais apresentava a 31 de Dezembro de 2011 e 2010, a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ganhos Extraordinários	-	411.438
Ganhos imputados a exercicios anteriores:		
Rendas	3.109	-
Restituições de Impostos	31.223	109
Outros	65.484	1.514
	<u>99.816</u>	<u>1.622</u>
Outros ganhos eventuais:		
Outros	-	29

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2010 na rubrica de Ganhos Extraordinários justifica-se pelo reconhecimento do subsídio concedido pelo Fundo Remanescente de Reconstrução do Chiado (FRRC), associado ao Edifício Leonel, imóvel que foi alienado durante esse exercício.

O saldo da rubrica Outros ganhos imputados a exercicios anteriores a 31 de Dezembro de 2011 corresponde, fundamentalmente, a indemnizações de seguros (27.331 Euros) e à regularização de uma conta de IVA de anos anteriores (38.153 Euros).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 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. Nessa data, o mark-to-market deste contrato ascendia a cerca de -7.746 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.

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 2011, o mark-to-market deste contrato ascende a cerca de -7.221 milhares de Euros (2010: -4.053 milhares de Euros), o qual se encontra contabilizado na rubrica de Outros acréscimos e diferimentos, no passivo. Dependendo do sinal das variações do seu justo valor, estas são registadas, numa base mensal, nas rubricas Perdas/Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários – Em operações extrapatrimoniais, na demonstração dos resultados.

O quadro seguinte resume as características e condições de contratação do swap à data de 31 de Dezembro de 2011 e 2010:

31 de Dezembro de 2011							
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	(7.221)	Trimestral

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

No exercício de 2011, no âmbito do contrato de cobertura do risco de taxa de juro acima identificado, o Fundo incorreu em juros no montante de 2.017.354 Euros (2010: 4.093.611 Euros), valor que corresponde ao saldo apresentado na rubrica Juros e custos equiparados de operações extrapatrimoniais.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2011
(Montantes expressos em euros)

Nota 26 – Acontecimentos subsequentes relevantes

Conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo, datado de 26 de Janeiro de 2012, a comissão de gestão sofreu uma alteração face ao que se encontrava em vigor desde 6 de Dezembro de 2005. Deste modo, com efeito a partir de 1 de Fevereiro de 2012, o montante mínimo anual a receber pela Imopólis, a título de comissão de gestão fixa, seguindo o princípio de *pró rata temporis*, passou de 1.000.000 Euros para 800.000 Euros.

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 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 2011 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 199.061.216 euros e um total de capital do fundo de 41.152.745 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 5.553.677 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 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 Comissão do Mercado de Valores Mobiliários 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.

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 na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 9077

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

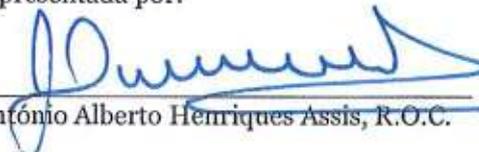
6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

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 Imópolis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de Dezembro de 2011, 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, 21 de Março de 2012

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


António Alberto Henriques Assis, R.O.C.