IMOPOLIS

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Relatório e Contas 2012

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 2012. Estas contas foram auditadas pela Sociedade de Revisores Oficiais de Contas PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda..

ÍNDICE

I INTRODUÇÃO

II ATIVIDADE DO FUNDO

1. VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO
2. DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS

III PATRIMÓNIO IMOBILIÁRIO

1. ARRENDAMENTOS DO FUNDO
2. VENDAS
3. VALORIZAÇÃO

IV ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA
2. ANÁLISE FINANCEIRA

V PERSPETIVAS PARA 2013

I – INTRODUÇÃO

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

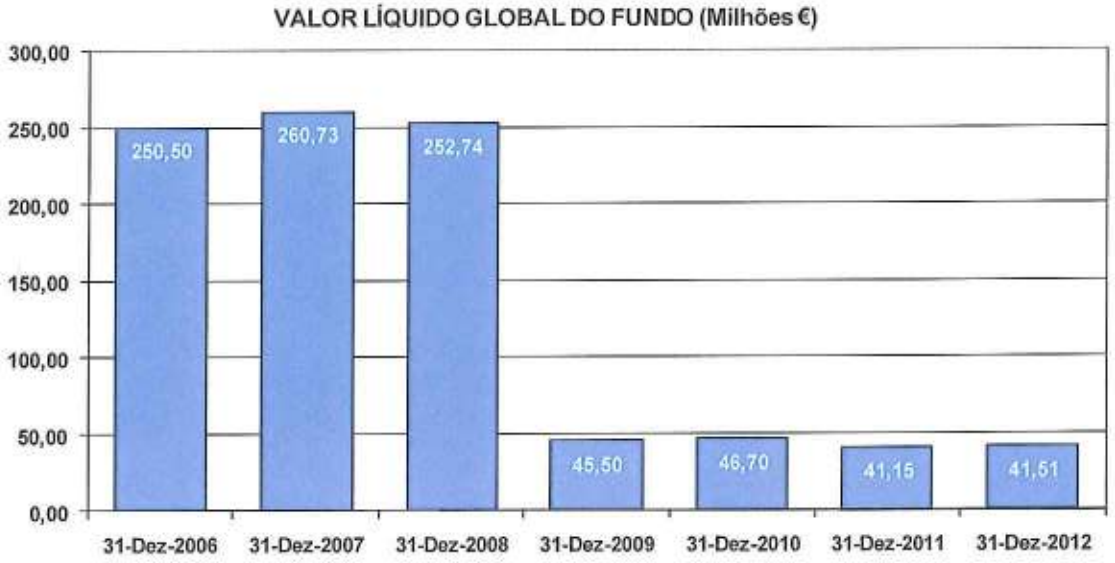
As principais atividades desenvolvidas consistiram na gestão do património existente, em particular do património imobiliário arrendado, tendo como objetivo a maximização da sua rentabilidade.

II – ATIVIDADE DO FUNDO

1. VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

Em 31 de dezembro de 2012, o valor líquido global do Fundo ascendia a € 41.513.425.

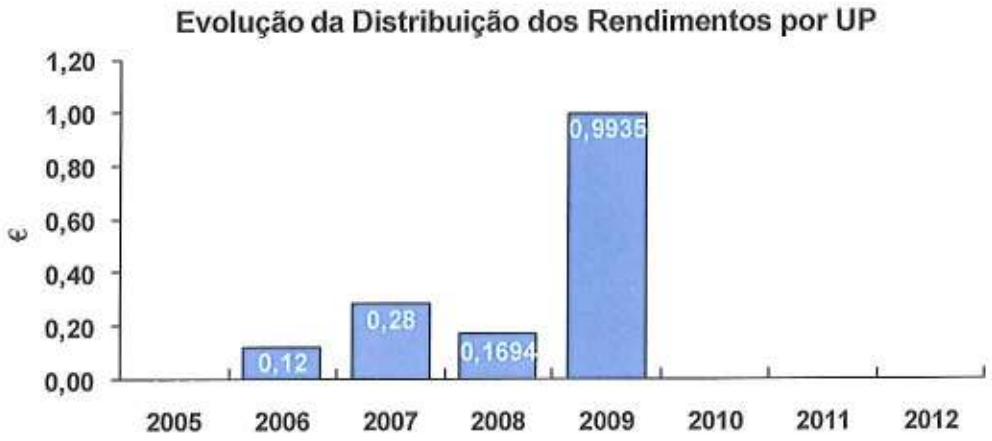
Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido que ascendeu a € 360.680.



2. Distribuição de Rendimentos

Durante o exercício de 2012 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo, dado o facto do valor líquido global do fundo se encontrar abaixo de respectivo valor nominal.

O ano de 2009 foi o último exercício em que foram distribuídos rendimentos, os quais se referiam 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 2012, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu atual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes atividades:

- 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 atual estratégia de investimento do Fundo, nomeadamente, imóveis para promoção e rotação.

1. Arrendamento dos ativos imobiliários do Fundo

Durante o ano de 2012 prosseguiu a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 35 novos contratos de arrendamento, dos quais 8 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 27 contratos. Estas alterações contratuais traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 200.000. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 4.436 m2 no Parque Suécia, de 1.300 m2 no Parque Holanda e de 758 m2 no edifício Alto da Barra. Além dos novos contratos, há ainda a referir a realização de renegociações importantes, que se traduziram na manutenção de áreas arrendadas num total de 5.122 m2, as quais se traduziram na manutenção de € 553 milhares em rendas anuais no portfólio do Fundo.
Relativamente às denúncias/reduções contratuais, destaque para as reduções de 783 m2 no edifício Suécia V e de 878 m2 no edifício Holanda Existente.
No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2012 esta representava 77% da ABL (área bruta locável), comparativamente aos 74,4% verificados em 2011.

2. Vendas

Durante o ano de 2012, O Fundo ImoDesenvolvimento não procedeu à alienação de quaisquer imóveis.

3. VALORIZAÇÃO

No que respeita ao valor de mercado do património imobiliário ocorreram, no decurso do ano de 2012, reavaliações de três imóveis da carteira do Fundo. Estas reavaliações traduziram-se num impacto sobre o valor da carteira de € 1,3 Milhões. O valor da carteira imobiliária do Fundo contabiliza assim, no final de 2012, € 194,4 Milhões, em comparação com os € 193,1 Milhões em 2011.

IV – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

O Fundo apresenta em 31 de dezembro de 2012 um resultado líquido do exercício de € 360.680 e um total de proveitos de € 16.264.510, os quais têm como principal origem as seguintes rubricas:

- Rendas de imóveis	€ 10.689.992
- Rendimentos de condomínios e outros proveitos	€ 1.887.659

Do total dos custos merecem destaque os seguintes:

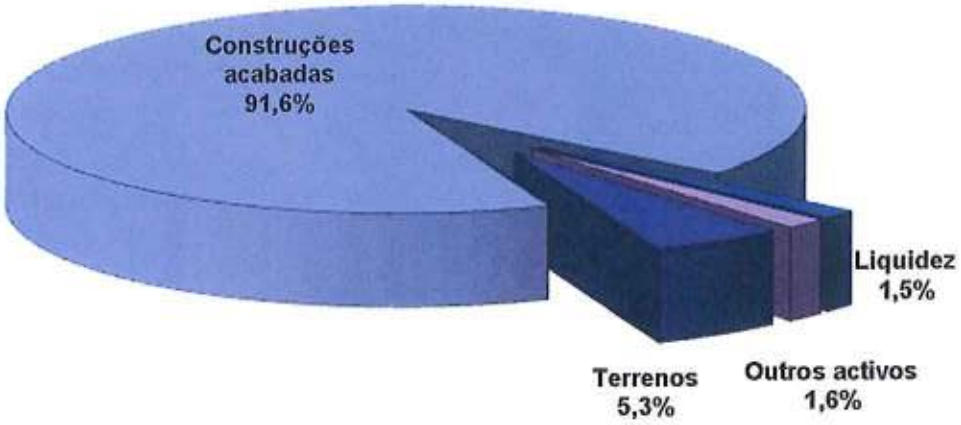
- Juros	€ 5.292.873
- Fornecimentos e serviços externos	€ 2.980.990
- Impostos	€ 2.841.372
- Comissões	€ 970.522
- Menos valias potenciais SWAP (líquidas)	€ 945.190

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.

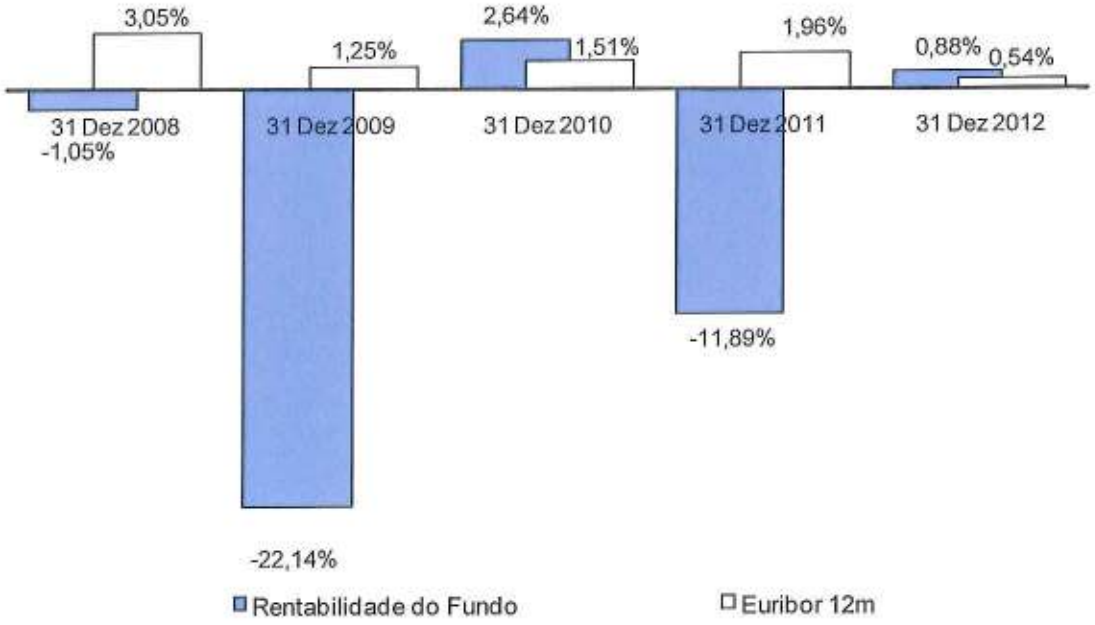
No que se refere à estrutura de custos do Fundo, há a destacar o peso significativo que os juros suportados têm na mesma. Deste montante, € 2.824.464 respeitam a juros referentes ao Swap contratado e o restante a juros de empréstimos bancários.

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 no conjunto dos exercícios de 2011 e 2012, poupança essa que continuará a reflectir-se nos próximos anos.

COMPOSIÇÃO DO ACTIVO LÍQUIDO DO FUNDO



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



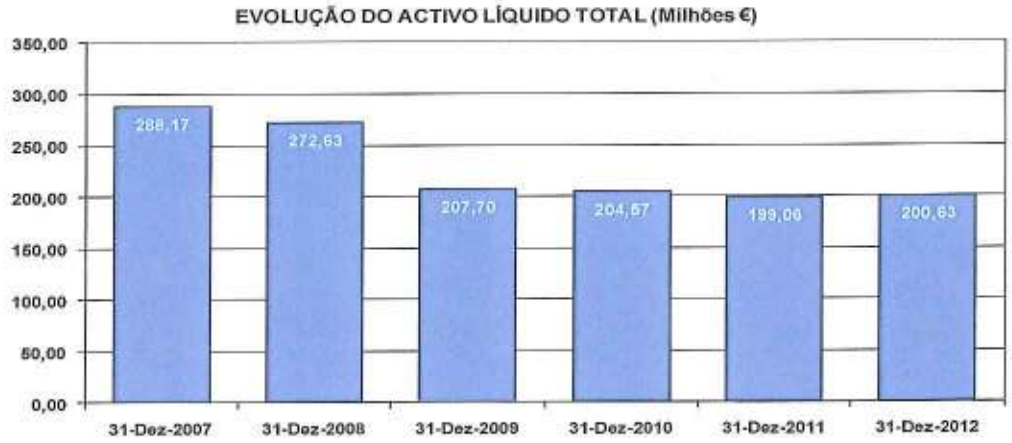
A rendibilidade do Fundo ImoDesenvolvimento foi, em 2012, de 0,88% (-11,89%, em 2011). A significativa variação face a igual período do ano anterior, resulta sobretudo do acréscimo ocorrido nos rendimentos provenientes das rendas de imóveis, assim como das mais valias potenciais reconhecidas em ativos imobiliários resultantes da reavaliação de alguns dos imóveis em carteira, bem como da redução do impacto em resultados da valorização ao valor de mercado do contrato de *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 2012, a autonomia financeira do Fundo ImoDesenvolvimento situava-se nos 20,7%.

Refira-se que, de acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, este pode endividar-se a 100%, dado tratar-se de 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 2012, o Fundo ImoDesenvolvimento tinha um montante total de endividamento de € 141,5 milhões, o que corresponde a 70,6% do Activo Líquido Total. O objetivo 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 – PERSPETIVAS PARA 2013

Da análise efetuada ao mercado e às características do Fundo, foram definidas as seguintes linhas de desenvolvimento estratégico para o ano de 2013:

- Desenvolvimento de ações com vista à alienação dos imóveis do Fundo ImoDesenvolvimento que não se enquadram na sua atual 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 ações com vista à alienação de imóveis pertencentes ao portfólio do Fundo ImoDesenvolvimento, sempre que a mesma permita a realização de mais-valias para o Fundo e consequentemente se traduza num acréscimo da sua rentabilidade;
- Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como de negociar a permanência dos atuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2013, tendo em vista a optimização da rentabilidade do Fundo;
- Manter e otimizar as medidas de controlo dos custos dos edifícios, que permitam a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos.

Lisboa, 28 de fevereiro de 2013

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 2012

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2012 Activo bruto	Mais valias	Menos valias	Activo líquido	31-12-2011 Activo líquido
ATIVOS IMOBILIÁRIOS						
Terrenos	1 e 3	6,733,306	8,135,961	4,257,765	10,611,501	10,611,501
Construções	1 e 3	163,180,460	81,017,253	60,372,717	183,824,996	182,511,859
		169,913,766	89,153,214	64,630,483	194,436,497	193,123,360
CONTAS DE TERCEIROS						
Devedores por rendas vencidas	8 e 14	2,882,487	-	-	2,882,487	2,624,430
Outras contas de devedores	14	13,392	-	-	13,392	4,320
		2,895,879	-	-	2,895,879	2,628,750
DISPONIBILIDADES						
Numerário e equivalentes	7	800	-	-	800	800
Depósitos à ordem	7	1,192,587	-	-	1,192,587	2,221,155
Depósitos a prazo	7	1,500,000	-	-	1,500,000	-
		2,693,387	-	-	2,693,387	2,221,955
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
Acréscimos de proveitos	15	6,581	-	-	6,581	-
Despesas com custo diferido	15	551,955	-	-	551,955	781,491
Outros acréscimos e diferimentos	15	45,396	-	-	45,396	305,659
		603,932	-	-	603,932	1,087,150
Total do Ativo		176,106,964	89,153,214	64,630,483	200,629,695	199,061,216
Total do número de unidades de participação					8,502,753	8,502,753

CAPITAL PRÓPRI
CAPITAL DO FUNDO
Unidades de participaç
Variações patrimoniais
Resultados transitados
Resultado líquido do ex
AJUSTAMENTOS E PROV
Ajustamentos de dívida
Provisões acumuladas
CONTAS DE TERCEIROS
Comissões e outros en
Outras contas de credo
Empréstimos não titula
Adiantamentos por vend
ACRÉSCIMOS E DIFERIM
Acréscimos de custos
Receitas com proveito d
Outros acréscimos e dif
Total do Capital do I
Valor unitário da unidad

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS	Notas	2012	2011	PROVEITOS E GANHOS
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES
Juros e custos equiparados				Juros e proveitos equiparados
De operações correntes	16	2,468,409	3,353,832	Outros, de operações correntes
De operações extrapatrimoniais	25	2,824,464	2,017,354	
Comissões				
Em ativos imobiliários	18	129,396	179,658	
Outras, de operações correntes	18	841,127	1,045,421	
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários
Em ativos imobiliários	20	220,882	5,859,259	Em ativos imobiliários
Em operações extrapatrimonais	20	2,254,053	7,057,290	Em operações extrapatrimonais
Impostos				
Impostos sobre o rendimento	12	2,014,797	1,822,227	
Indiretos	12	826,575	939,857	
Provisões do exercício				Reversões de ajustamentos e de provisões
Ajustamentos de dívidas a receber	11	732,865	197,850	De ajustamentos de dívidas a receber
Provisões para encargos	11	-	3,693	De provisões para encargos
Fornecimentos e serviços externos	19	2,980,990	3,081,576	Rendimento de ativos imobiliários
Outros custos e perdas correntes	19	484,546	594,674	Outros proveitos e ganhos correntes
		15,778,104	26,152,691	
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS
Valores incobráveis	23	86,712	214,557	Ganhos de exercícios anteriores
Perdas extraordinárias	23	18,330	103	Outros ganhos eventuais
Perdas de exercícios anteriores	23	2,476	173,536	
Outros custos e perdas eventuais	23	18,208	-	
		125,726	388,197	
Resultado líquido do exercício		360,680	(5,553,677)	
		16,264,510	20,987,210	
Resultados de ativos imobiliários		8,671,861	5,655,364	Resultados eventuais
Resultados das operações extrapatrimonais		(3,769,654)	(5,185,273)	Resultados antes de impostos sobre o rendimento
Resultados correntes		2,361,737	(3,443,069)	Resultados líquidos do período

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O EXERCÍCIO

FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2012		2011	
OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de imóveis	-		2.985.000	
Rendimentos de imóveis	13.697.902		12.854.840	
Outros recebimentos de valores imobiliários	-	13.697.902	-	15.839.840
PAGAMENTOS:				
Despesas correntes com imóveis	(3.886.280)		(4.945.846)	
Grandes reparações em imóveis *	(214.018)		(293.410)	
Outros pagamentos de valores imobiliários	-	(4.100.298)	-	(5.239.256)
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		9.597.604		10.600.584
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Juros de depósitos bancários	23.077		30.784	
Empréstimos contraídos				
Outros recebimentos correntes		23.077		30.784
PAGAMENTOS:				
Comissão de gestão e comissão de depósito	(865.299)		(1.886.150)	
Empréstimos contraídos	-		(1.259.874)	
Juros devedores de depósitos bancários	(2.434.939)		(2.998.253)	
Juros devedores do contratos SWAP	(2.631.529)		(2.083.260)	
Impostos e taxas	(3.178.732)		(3.890.610)	
Outros pagamentos correntes	(39.578)	(9.150.077)	(67.544)	(12.185.692)
Fluxo das operações de gestão corrente		(9.127.000)		(12.154.909)
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Proveitos e ganhos eventuais	829	829	22.470	22.470
Fluxo das operações de gestão corrente		829		22.470
Saldo dos fluxos monetários do exercício		471.432		(1.531.855)
Disponibilidades no início do exercício		2.221.955		3.753.810
Disponibilidades no fim do exercício		2.693.387		2.221.955

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

III
Anexo às Demonstrações Financeiras

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 atualmente 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 atividade 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 2012
(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%. Conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo datado de 26 de janeiro de 2012, com efeito a partir de 1 de fevereiro de 2012, o montante mínimo anual a receber pela Sociedade Gestora, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa, de 800.000 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%

d) Ativos imobiliários

Os ativos imobiliários adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os ativos imobiliários não são amortizados, uma vez que deverão refletir 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 ativos imobiliários", tendo como contrapartida as rubricas do ativo "Ajustamentos em ativos imobiliários – Ajustamentos desfavoráveis/favoráveis".

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas 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 faturados aos clientes do Fundo são ajustadas na totalidade quando vencidas há mais de seis meses.

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 efetuados 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" (Nota 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 coleta 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 2012, o efeito líquido entre as mais e menos valias fiscais, o que pressupõe a conjugação dos ativos alienados no mesmo ano, traduz-se numa mais-valia fiscal potencial líquida de cerca de 1,4 milhões de Euros (de cerca de 5 milhões de euros em 31 de dezembro de 2011).

i) Distribuição de resultados

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a política de aplicação dos rendimentos do mesmo privilegia a respetiva 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 comparticipações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, encontram-se refletidas na rubrica Outros proveitos e ganhos operacionais.

l) Regime Fiscal

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 objeto 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, de manutenção e do IMI que tenham sido efetivamente 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 efetiva 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. Em 30 de outubro de 2012 entrou em vigor a lei nº 55-A/2012, que veio introduzir diversas alterações em matéria tributária, nomeadamente o aumento para 26,5% da generalidade das taxas de retenção na fonte em sede de imposto sobre o rendimento de pessoas singulares (IRS) incidentes sobre rendimentos de capitais (tais como depósitos bancários).

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 respetivo valor bruto em Juros e proveitos equiparados.

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

Com a publicação da lei nº 53-A/2006 de 29 de dezembro, relativa ao orçamento de Estado para 2007, os fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular por investidores não qualificados (conforme definição estabelecida no código dos valores mobiliários), como é o caso do Fundo Imodesenvolvimento, passam a estar sujeitos na íntegra ao Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e ao Imposto Municipal sobre Transmissão Onerosa de Imóveis (IMT). Refira-se que para os exercícios de 2007 a 2009 este tipo de fundos beneficiava de uma isenção de 50% no IMI e IMT.
A estimativa de IMI a liquidar no ano seguinte é registada em resultados na rubrica Outros impostos por contrapartida da rubrica do passivo Acréscimo de custos.

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.

n) Instrumentos financeiros derivados

O valor do nocional dos contratos de *swap* de taxa de juro é registado em rubricas extrapatrimoniais. O juro corrido em cada um dos períodos do contrato, resultante da diferença entre o valor a receber e o valor a pagar, é registado em Acréscimos de custos ou Acréscimo de proveitos, consoante se trate de um valor a pagar ou a receber, respetivamente, por contrapartida da respetiva rubrica de resultados.
Com referência ao último dia de cada mês, é obtido o *market-to-market* do contrato *swap*, sendo a variação face ao mês anterior registada em resultados via Ganhos ou perdas em operações financeiras e ativos imobiliários. Em operações extrapatrimoniais, por contrapartida da conta margem registada em Outros acréscimos e diferimentos.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Montantes expressos em euros)

Nota 1 - Avaliações

Em 31 de dezembro de 2012 a carteira de ativos imobiliários tem a seguinte composição:

Imóvel	Área (m2)	Valor contabilístico	Média dos valores das avaliações	Diferença
Terrenos				
P.Holanda- Edificio 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	-
		10.611.501	10.611.501	-
Construções arrendadas				
Av. Descobertas, Alto 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	-
Edificios Suécia I, , Av. do Forte, 3, Carnaxide	5.048	8.530.500	8.530.500	-
Edificios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.292	7.312.000	7.312.000	-
Edificios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	12.657	26.525.720	26.525.720	-
Edificios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	4.727	11.297.500	11.297.500	-
Edificios 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	13.475.400	13.475.400	-
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	5.998.517	5.998.517	-
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	-
		179.394.506	179.394.506	-
Construções devolutas				
Avª. 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	-
		4.430.490	4.430.490	-
		194.436.497	194.436.497	-

Conforme o detalhe apresentado na Nota 3, o Fundo reavaliou três imóveis durante o exercício de 2012 por considerar que estes já não refletiam o seu valor de mercado face a alterações significativas no valor das rendas. Estas avaliações foram realizadas pela Jones Lang Lasalle (Portugal) - Sociedade de Avaliações Imobiliárias, Unipessoal, Lda (JLL) e pela WORX - Worx Consultoria, Lda (Worx), entidades registadas na CMVM com o n.º AVFII/06/009 e AVFII/06/005, respetivamente.

Os restantes imóveis foram reavaliados em julho de 2011 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.

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 2012 e 2011 foi o seguinte:

Descrição	31-12-2011	Transferências	Resultado do Exercício	31-12-2012
Unidades de participação	42,411,570	-	-	42,411,570
Variações patrimoniais	(13,914,817)	-	-	(13,914,817)
Resultados transitados	18,209,669	(5,553,677)		12,655,992
Resultado líquido do exercício	(5,553,677)	5,553,677	360,680	360,680
	41,152,745	-	360,680	41,513,425
Número de unidades de participação	8,502,753	-	-	8,502,753
Valor das unidades de participação	4.8399	-	-	4.8824

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)
	46,706,421	-	(5,553,677)	41,152,745
Número de unidades de participação	8,502,753	-	-	8,502,753
Valor das unidades de participação	5.4931	-	-	4.8399

A 31 de dezembro de 2012 o capital do fundo correspondia a 8.502.753 UP, com o valor unitário de 4,8824 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, nos exercícios de 2012 e 2011, 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 2012
(Montantes expressos em euros)

Nota 3 - Inventário dos ativos do Fundo

Em 31 de dezembro de 2012, os ativos 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	3.928.000	JLL	4.035.000
		1-Jul-11	4.142.000	CBRE	
P.Holanda- Edificio 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 Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	2.210	1-Jul-11	614.002	JLL	626.501
		1-Jul-11	639.000	CBRE	
					10.611.501
1.2 - Construções acabadas					
1.2.1 - Arrendadas					
- Serviços					
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras (i)	4.686	1-Jul-11	7.745.000	JLL	7.642.000
		1-Jul-11	7.539.000	CBRE	
Edificios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	5.048	1-Jul-11	8.536.000	JLL	8.530.500
		1-Jul-11	8.525.000	CBRE	
Edificios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	4.292	1-Jul-11	7.153.000	JLL	7.312.000
		1-Jul-11	7.471.000	CBRE	
Edificios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	12.657	17-Dez-12	26.609.000	JLL	26.525.720
		17-Dez-12	26.442.440	WORX	
Edificios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide (i)	4.727	1-Jul-11	11.347.000	JLL	11.297.500
		1-Jul-11	11.248.000	CBRE	
Edificios 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 Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras (i)	15.680	1-Jul-11	26.175.000	JLL	25.937.000
		1-Jul-11	25.699.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras (i)	2.934	1-Jul-11	5.180.000	JLL	5.110.500
		1-Jul-11	5.041.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	846	1-Jul-11	1.501.000	JLL	1.442.000
		1-Jul-11	1.383.000	CBRE	
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras (i)	14.784	17-Dez-12	13.203.000	JLL	13.475.400
		17-Dez-12	13.747.800	WORX	
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 26, Lisboa	2.284	17-Dez-12	6.001.000	JLL	5.998.517
		17-Dez-12	5.996.034	WORX	
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa (i)	13.640	1-Jul-11	40.272.000	JLL	40.373.000
		1-Jul-11	40.474.000	CBRE	
Casalinho, Pousos, Leiria I (i)	27.467	1-Jul-11	8.575.750	JLL	8.456.375
		1-Jul-11	8.337.000	CBRE	
Rua do Alecrim,28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso,1 a 7, Lisboa -COMÉRCIO (i)	718	1-Jul-11	3.024.200	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 (i)	79	1-Jul-11	26.000	JLL	25.500
		1-Jul-11	25.000	CBRE	
Casalinho, Pousos, Leiria II (i)	5.021	1-Jul-11	1.653.248	JLL	1.725.624
		1-Jul-11	1.798.000	CBRE	
					179.394.508

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Montantes expressos em euros)

1.2.2 - Não arrendadas

- Serviços

Av.ª da Liberdade, 144/156, 2.ª cave, Lisboa	1.282	1-Jul-11	673.000	JLL	679.000
		1-Jul-11	685.000	CBRE	
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa	466	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	2.931.980	JLL	2.886.490
		1-Jul-11	2.841.000	CBRE	
					4.430.490
				(A)	194.436.497

(i) Imóveis parcialmente arrendados. Considerando as áreas devolutas destes imóveis, bem como as áreas dos imóveis totalmente devolutos, a 31 de dezembro de 2012 o total das áreas não arrendadas corresponde a 23% das áreas locáveis (2011: 25,6%)

	Quantidade	Cotação / Valor	Juros Decorridos	Valor Global	
7 - Liquidez					
7.1 - Numerário		800		800	
7.2 - Depósitos à Ordem		1.192.587		1.192.587	
7.3 - Depósitos com pré aviso e a prazo		1.500.000		1.500.000	
Liquidez				2.693.387	(B)
8 - Empréstimos					
8.1 - Empréstimos obtidos		(131.547.359)	(928.623)	(132.475.982)	
8.2 - Descobertos		(10.000.000)	(26.174)	(10.026.174)	
				(142.502.156)	(C)
9 - Outros valores a regularizar					
9.1 - Valores ativos					
9.1.2 - Outros				3.524.934	
9.2 Valores Passivos					
9.2.2 - Outros				(16.639.237)	
Total outros valores a regularizar				(13.114.303)	(D)
Valor Líquido Global do Fundo = (A) + (B) + (C) + (D)				41.513.425	

As áreas indicadas para os terrenos correspondem aos metros quadrados de construção acima do solo considerados nos projetos 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 efetuadas por peritos independentes. Os imóveis devolutos, registados por 4.430.490 Euros, encontram-se suportados por estas mesmas avaliações. As parcelas devolutas encontram-se avaliadas sensivelmente ao mesmo valor por metro quadrado que as parcelas arrendadas dos mesmos imóveis, independentemente da data em que foram concretizados os contratos de arrendamento e da sua duração.

Em 31 de dezembro de 2012 cerca de 26,7% (2011: 21%) das frações arrendadas tinham contratos de arrendamento cujo vencimento ou renegociação irá ocorrer nos dois anos seguintes (2013 e 2014), o que em termos de rendas anuais corresponde a 38,55% (2011: 27,4%).

Terrenos

Para o terreno localizado em Linda-a-Velha, foi realizado um projeto que prevê a construção de um edifício de serviços dividido em dois blocos, com quatro pisos acima do solo, um piso semienterrado e três pisos em cave para estacionamentos e arrecadações. Este projeto prevê uma área de construção acima do solo com 14.148 metros quadrados. Em 31 de dezembro de 2012, não foram ainda iniciadas as obras, estando a emissão do respetivo alvará de construção dependente da prestação, à Câmara municipal de Oeiras, de uma garantia bancária com vista à boa execução das infraestruturas viárias no final da construção do Edifício.

No que respeita ao novo projeto 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 projeto de licenciamento cuja licença de construção foi paga mas se encontra suspensa, podendo ser reativada com a apresentação de um novo projeto. Esta decisão está dependente de melhores condições do mercado, sendo que a área licenciada é de 2.210m2.

Construções devolutas

Os imóveis devolutos a 31 de dezembro de 2012 têm as seguintes características:

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

Pela análise do quadro acima, verificamos que durante o exercício de 2012 o Fundo não alienou nenhum imóvel.

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

	Escritório 4
Valor de Venda	380.000
Valor de Aquisição	348.768
Mais / (Menos) Valias Contabilisticas	31.232

Desta forma, a 31 de dezembro de 2011, no empreendimento Terraços de Bragança, a vertente de habitação encontrava-se totalmente escriturada, sendo que a comercialização das lojas e escritórios se encontrava a decorrer.

Adicionalmente, desde 2009 que o Fundo arrendou algumas frações de comércio deste empreendimento. Deste modo, a 31 de dezembro de 2011 a taxa de ocupação era de 83% para as frações de comércio que ainda se encontravam na posse do Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2012
(Montantes expressos em euros)

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 efetuadas escrituras de 14 frações de estacionamento e 5 frações de escritórios, cujo valor total de venda ascendeu a 1.054.220 Euros; ii) em 2007 foram alienadas 2 frações de escritórios e 4 frações de estacionamentos, cujo valor total de venda ascendeu a 486.340 Euros; iii) em 2009 foram alienadas 3 frações de escritórios, 2 frações de comércio cujo valor de venda ascendeu a 1.565 Euros.

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

	Valor de Venda	Valor de Aquisição	Mais / (Menos) Valia
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 movimento nos ativos imobiliários durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 pode ser resumido como segue:

	2012				
Descrição	31-12-2011	Incrementos	Alienações	Reavaliações Liquidas	31-12-2012
Terrenos	6.733.306	-	-	-	6.733.306
Construções	162.959.578	220.882	-	-	163.180.460
Ajustamentos	23.430.477	-	-	1.092.254	24.522.731
	193.123.361	220.882	-	1.092.254	194.436.497

	2011				
Descrição	31-12-2010	Incrementos	Alienações	Reavaliações Liquidas	31-12-2011
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
	196.631.795	329.508	(3.766.192)	(71.751)	193.123.361

O detalhe, por imóvel, dos incrementos efetuados nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 é o seguinte:

Imóvel	Despesas de construção e desenvolvimento	
	31-12-2012	31-12-2011
Construções arrendadas		
Edifícios Suécia I, Av. do Forte, 3, Carnaxide	53.082	61.395
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	23.624	48.937
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	44.581	21.455
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	23.413	11.063
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	23.283	20.469
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	-	15.809
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	11.731	5.043
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	2.521	4.160
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	9.030	36.832
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	96	5.590
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	1.307	3.137
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	27.698	59.984
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	-	4.133
Casalinho, Pousos, Leiria I	-	24.546
Casalinho, Pousos, Leiria II	516	-
	220.882	322.553
Construções devolutas		
Rua do Alecrim,28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso,1 a 7, Lisboa -ESCRITÓRIOS	-	6.955
Rua do Alecrim,28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso,1 a 7, Lisboa -COMÉRCIO	-	-
Rua do Alecrim,28 a 30/ Rua Ant. Maria Cardoso,1 a 7, Lisboa -GARAGENS	-	-
	0	6.955
	220.882	329.508

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 foram efetuadas as seguintes reavaliações ao valor dos imóveis:

	2012		2011	
Imóvel	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
	-	-	(127.629)	313.969
Imóveis em carteira				
Av. Descobertas, Alto da Barra, Oeiras	(11.731)	-	(130.542)	-
Rua Conselheiro Fernando de Sousa, 19, 12º, Lisboa	-	-	14.000	-
Largo Rafael Bordalo Pinheiro, nº 20 a 26, Lisboa	863.015	-	719.421	-
Casalinho, Pousos, Leiria I	-	-	(1.013.175)	-
Conj. Prédios em Linda-a-Velha	-	-	(70.000)	-
Edifícios Suécia I, , Av. do Forte, 3, Carnaxide	(53.082)	-	(377.851)	-
Edifícios Suécia II, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(23.624)	-	(618.954)	-
Edifícios Suécia III, Av. do Forte, 3, Carnaxide	76.141	-	533.544	-
Edifícios Suécia IV, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(23.412)	-	(313.563)	-
Edifícios Suécia V, Av. do Forte, 3, Carnaxide	(23.283)	-	270.005	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. Existente, Carnaxide, Oeiras	301.699	-	509.521	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. A, Carnaxide, Oeiras	(9.030)	-	(28.333)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B1, Carnaxide, Oeiras	(1.306)	-	(46.866)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. B2, Carnaxide, Oeiras	(96)	-	(52.979)	-
Estrada da Outurela, 118, Ed. C, D e E, Carnaxide, Oeiras	-	-	1.449.998	-
Largo do Chiado, 12, r/c, 1º ao 3º, Lisboa	(2.521)	-	(456.159)	-
Casalinho, Pousos, Leiria II	(516)	-	(238.373)	-
Lote 1.12.02, Expo, Lisboa	-	-	(481.137)	-
Quinta da Beloura, Estr. de Albarraque, Lote EC - 1, Sintra	-	-	(19.500)	-
Avª. da Liberdade, 144/156, 2ª 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	-
	1.092.254	-	55.878	-
	1.092.254	-	(71.751)	313.969

Nota 7 – Disponibilidades

O movimento nas rubricas de disponibilidades durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2011	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2012
Numerário e equivalentes	800			800
Depósitos à ordem	2.221.155			1.192.587
Depósitos a prazo	-	1.500.000	-	1.500.000
	2.221.955	1.500.000	-	2.693.387

	Saldo 31-12-2010	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2011
Numerário e equivalentes	500			800
Depósitos à ordem e a prazo	3.753.310			2.221.155
	3.753.810	-	-	2.221.955

Durante os exercícios de 2012 e 2011 os saldos de depósitos à ordem foram remunerados a uma taxa anual bruta média correspondente à Euribor 1 Mês-0,675%.

Nos exercícios de 2012 e 2011, o montante de juros e proveitos equiparados auferidos pelo Fundo ascendeu a 37.731 Euros e 30.171 Euros, respetivamente.

O depósito a prazo em vigor a 31 de dezembro de 2012 foi constituído por um prazo de 92 dias, estando previsto o seu vencimento para 14 de janeiro de 2013. Esta aplicação encontra-se a ser remunerada a uma taxa de juro anual bruta de 2,7%.

Nota 8 – Devedores por Rendas Vencidas

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, as rendas vencidas e as faturas de condomínios a receber decompõem-se conforme se segue:

Entidade	31-12-2012	31-12-2011
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	153.819	142.982
ESPIRITO DA BELEZA, Lda.	151.884	116.115
CARNEGIE INVESTIMENTOS - Gestão Patrimónios, S.A.	125.949	125.949
KASKARROBA, lda	107.532	82.501
INTERSIS AUTOMAÇÃO - Eng. de Sistemas, S.A.	91.000	91.000
Heitor Estúdios - Imagens, Lda.	88.951	20.824
PADARIA E PASTELARIA SINOS DE ALCOBAÇA UNIPESSOAL LDA	86.648	40.540
FULLSIX PORTUGAL-Marketing Interactivo,Lda.	84.338	55.296
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
GMTS (Global Media e Technology Solutions), Lda.	56.749	-
Mobbit Systems, Infocomunicação, SA.	56.029	-
Sonaecom - Serviços de Comunicações, S.A.	53.789	-
EQUITOSQUY VII S.A.	52.850	59.510
Monteiro & Roldão, Pastelaria e Snack Bar, Lda	46.209	46.209
INNOVAGENCY-Consult.Tecnol.e Comunicação, S.A.	39.000	114.477
COPPERTEL - Sistemas Informáticos, S.A.	37.761	37.761
AMB3E	37.625	-
SIXANDCO Unipessoal,Lda	37.255	28.345
Encontro de Estilos, Lda	34.867	36.059
Forúm Século XXI	34.817	34.817
New Betronic Development, Lda	34.422	34.422
ON Design, Lda.	31.298	31.298
MULTIEDUCAÇÃO - GEST. PROJ. EDUCATIVOS UNIP., LDA.	26.859	26.859
Ongoing Shared Services, SA	23.303	-
NDF - Act. Marketing e Imagem	21.681	21.681
FRESENIUS KABI Pharma Portugal, Lda	20.763	20.763
Outros (de valor inferior a 20.000 Euros)	69.121	179.054
Total	2.882.487	2.624.430

De uma forma geral, constatamos que os devedores por rendas vencidas com maiores saldos em 31 de dezembro de 2012 são coincidentes com os principais saldos devedores a 31 de dezembro de 2011.

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 2012 e 2011 na rubrica Devedores por rendas vencidas, cerca de 2,1 milhões de Euros encontram-se a ser reclamados judicialmente, o que representa 71% (2011: 80%) do saldo total em dívida. Assim, encontra-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:

	31-12-2012			31-12-2011		
	Rendas	Condomínios	Total	Rendas	Condomínios	Total
Até 30 dias	306.334	-	306.334	98.389	-	98.389
De 30 a 60 dias	164.173	52.674	216.847	59.965	21.723	81.688
De 60 a 90 dias	-	3.410	3.410	-	-	-
De 90 a 180 dias	145.284	24.751	170.035	108.600	49.368	157.968
Mais de 180 dias	2.078.781	107.080	2.185.861	1.890.989	395.396	2.286.385
	2.694.572	187.915	2.882.487	2.157.943	466.489	2.624.430

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	194.436.497

Para maior detalhe, ver nota 16 abaixo.

Nota 11 – Ajustamentos de Provisões

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, o movimento na rubrica de ajustamentos e provisões foi o seguinte:

	2012			
	Saldo inicial	Reforço	Utilização/ Reversão	Saldo final
Ajustamentos de dívidas a receber	2.251.562	732.866	(461.547)	2.522.881
Provisões acumuladas para riscos e encargos	679.975	-	(426.116)	253.859
	2.931.537	732.866	(887.663)	2.776.740

	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
	3.331.213	201.543	(601.218)	2.931.537

A 31 de dezembro de 2012, o saldo da rubrica Provisões acumuladas para riscos e encargos inclui o montante de 180.275 Euros (2011: 477.670 Euros), que corresponde à melhor estimativa do Fundo no que respeita a eventuais regularizações a efetuar 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.

Nota 12 – Impostos

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2012 e 2011, os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Impostos sobre o rendimento -		
Rendimentos prediais (Nota 16)	2.005.386	1.815.741
Rendimentos de Capitais	9.411	6.486
	2.014.797	1.822.227
Impostos indirectos		
Imposto do selo	307.234	338.469
Imposto municipal sobre imóveis (IMI)	438.596	463.168
Taxa de conservação de esgotos	60.550	133.654
Outros impostos indirectos	20.195	4.566
	826.575	939.857

Nota 13 – Responsabilidades de e com Terceiros

Conforme referido na Nota 3, em 31 de dezembro de 2012 e 2011 as responsabilidades de terceiros por operações a prazo tinham o seguinte detalhe:

	Adiantamento por venda de imóveis		Valor venda contratado
	31-12-2012	31-12-2011	
* Parque das cidades, Porto Salvo, Oeiras	(151.684)	(151.684)	n.a.

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 no contrato promessa de compra e venda.

À data de 31 de dezembro de 2012 existem a favor do Fundo ImoDesenvolvimento cerca de 1.916 milhares de Euros (2011: 2.206 milhares de Euros) de garantias bancárias recebidas no âmbito de alguns contratos de arrendamento em vigor à data.

Adicionalmente, conforme referido na nota 25 abaixo, o Fundo tem contratado a 31 de dezembro de 2012 e 2011 um contrato de *swap* de taxa de juro, com um nocional de € 133.925 Milhões.

Nota 14 – Contas de Terceiros – Ativo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Rendas vencidas e não cobradas (Nota 8)	2.882.487	2.624.430
Outros devedores:		
Outros	13.392	4.320

Nota 15 – Acréscimos e Diferimentos – Ativo

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Acréscimos de proveitos:		
De contas de terceiros	6.581	-
	6.581	-
Despesas com custo diferido:		
Seguros	106.123	129.845
Imposto de Selo	416.831	592.587
Outros	29.001	59.059
	551.955	781.491
Outros acréscimos e diferimentos:		
Regularizações - IVA	35.119	35.119
Contas transitórias	8.157	269.804
Outros	2.120	736
	45.396	305.659

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 2012 respeita aos dias vencidos, estando já reconhecida na respetiva 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 respetivos imóveis.

O saldo apresentado na rubrica "Contas transitórias" diz respeito a faturas de fornecedores que foram registadas nesta rubrica por contrapartida da rubrica "Outras contas de credores" do passivo e que aguardam a respetiva 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".

Nota 16 – Contas de Terceiros – Passivo

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de gestão	66.667	83.333
Comissão de depósito	2.392	9.825
	69.059	93.158
Outras contas de credores:		
Credores de fornecimentos e serviços externos	76.496	269.048
Cauções	941.320	871.673
Imposto sobre o rendimento a pagar (nota 12)	2.005.386	1.815.741
IVA a pagar	136.482	108.497
Imposto a Recuperar	18.531	19.877
	3.178.215	3.084.836
Empréstimos contraídos	141.547.359	141.547.359
Adiantamentos por venda de imóveis (Ver Nota 13)	(151.684)	(151.684)

À data de 31 de dezembro de 2012 e 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 2012 e 2011, respetivamente.

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

O saldo apresentado a 31 de dezembro de 2012 e 2011 na rubrica "Cauções" diz respeito ao valor pago pelos arrendatários de alguns imóveis do Fundo, a título de garantia, os quais serão devolvidos no final do contrato, em caso de bom cumprimento do mesmo.

Em 31 de dezembro de 2012 e 2011, a rubrica de empréstimos contraídos, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldo utilizado	Limite contratado
Conta corrente:		
Banco Espírito Santo, SA	10.000.000	10.000.000
Financiamento médio-longo prazo:		
BESI	17.970.951	17.970.951
Banco Espírito Santo, SA	113.576.408	113.576.408
	141.547.359	141.547.359

Com referência a 31 de dezembro de 2012 e 2011, as condições dos financiamentos acima referidos são as seguintes:

Entidade	Data inicio	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 objetivo 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 1). 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 ativos imobiliários durante exercícios anteriores a 2012, os empréstimos acima referidos foram amortizados pelo que a 31 de dezembro de 2012 o saldo em dívida ascende a 131.147 milhares de euros.

No exercício de 2012 o montante total dos juros incorridos no âmbito dos contratos de financiamento acima analisados ascende a 2.468.409 Euros e encontra-se registado na rubrica Juros e custos equiparados de operações correntes (2011: 3.353.832 Euros).

Nota 17 – Acréscimos e Diferimentos - Passivo

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Acréscimos de custos:		
Fornecimentos e serviços externos	1.124.752	1.113.180
Juros a pagar de empréstimos obtidos	954.797	949.578
Juros a pagar de operações de swap de taxa de juro (Nota 25)	409.210	216.275
Outros custos a pagar	1.483	1.483
	2.490.242	2.280.516
Receitas com proveito diferido:		
Rendas recebidas antecipadamente	846.290	779.366
Outras receitas com proveito diferido	194.011	122.534
	1.040.301	901.900
Outros Acréscimos e Diferimentos		
Ajustamento de margens de Operações de swap de taxa de juro (Nota 25)	8.166.038	7.220.849

Em 31 de dezembro de 2012, a rubrica referente a "Fornecimentos e serviços externos" inclui o valor de 612.383 Euros referente ao custo com o Imposto Municipal sobre Imóveis (2011: € 790.532). Deste valor, € 438.596 correspondem à estimativa constituída no exercício de 2012, a liquidar no exercício seguinte, sendo que o restante corresponde à estimativa constituída nos anos anteriores, cujas notas de liquidação da Direção 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:

	31-12-2012	31-12-2011
Em ativos imobiliários:		
Comissões de intermediação	129.396	179.658
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	800.000	1.000.000
Comissão de depósito	28.357	30.555
Taxa de supervisão	12.770	14.866
	841.127	1.045.421

O saldo apresentado na rubrica Comissões de intermediação corresponde aos montantes acordados com os intermediários imobiliários, nomeadamente com a Cushman & Wakefield, no âmbito de alguns contratos de arrendamento angariados no exercício.

Nota 19 – Fornecimentos e Serviços Externos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Encargos com fornecimentos e serviços externos:		
Conservação e reparação	962.810	1.039.030
Água e electricidade	699.664	644.477
Vigilância e segurança	591.930	614.032
Higiene e limpeza	425.998	387.173
Seguros	184.187	203.142
Despesas de condomínio	58.518	99.936
Avaliações	24.996	59.194
Auditoria	23.605	24.371
Telecomunicações	9.282	10.221
	2.980.990	3.081.576

Outros custos e perdas correntes		
Administração e gestão	291.441	348.400
Promoção e publicidade	58.090	20.070
Jardinagem	45.222	54.658
Consultoria	37.847	108.422
Recolha de lixo	36.218	35.098
Contencioso e notariado	9.232	15.540
Despesas e garantias bancárias	2.736	4.547
Consumíveis	2.138	5.211
Outros	1.622	2.728
	484.546	594.674

A diminuição de custos com Consultoria no exercício de 2012 face a 2011 está sobretudo relacionada com os honorários pagos a uma empresa externa para levar a cabo os processos de certificação energética dos edifícios do Fundo.

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

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Perdas em Ativos Imobiliários (Nota 3)		
Ajustamentos desfavoráveis		
Construções	220.882	4.732.866
Perdas na alienação	-	1.126.393
	220.882	5.859.259
Perdas em operações extrapatrimoniais (Nota 25)		
Perdas em operações swaps de taxa de juro (IRS)	2.254.053	7.057.290
Ganhos em Ativos Imobiliários (Nota 3)		
Ajustamentos favoráveis		
Construções	1.313.137	4.975.083
Ganhos na alienação	-	31.231
	1.313.137	5.006.314
Ganhos em operações extrapatrimoniais (Nota 25)		
Ganhos em operações swaps de taxa de juro (IRS)	1.308.863	3.889.371

Nota 21 – Rendimentos de Ativos 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 2012 e 2011 tem a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Gestão de condomínios	1.880.847	1.617.244
Outros proveitos	6.812	(26.467)
	1.887.659	1.590.777

Nota 23 – Custos e Perdas Eventuais

A rubrica Custos e perdas eventuais apresenta, nos exercícios de 2012 e 2011, a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Valores Incobráveis	86,712	214,557
Perdas extraordinárias	18,330	103
Perdas de exercícios anteriores:		
Rendas	-	(20,683)
Condomínio	-	16,314
Outros	2,476	177,905
	2,476	173,536
Outros custos e perdas eventuais:		
Outros	18,208	-

O saldo apresentado no exercício de 2012 na rubrica Valores incobráveis diz respeito ao *write off* do saldo de rendas vencidas do inquilino Milénio Aberto.

Nota 24 – Proveitos e Ganhos Eventuais

A rubrica de proveitos e ganhos eventuais apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2012 e 2011:

	31-12-2012	31-12-2011
Ganhos de exercícios anteriores:		
Rendas	-	3.109
Restituições de Impostos	-	31.223
Outros	126.909	65.484
	126.909	99.816
Outros ganhos eventuais:		
Outros	12.556	-

O saldo da rubrica Outros ganhos de exercícios anteriores a 31 de dezembro de 2012, inclui indemnizações de seguros (54.917 euros) e valores debitados a inquilinos (48.240 euros) referentes a obras, cujos respectivos custos haviam sido incorridos e registados pelo Fundo em exercícios anteriores.

No exercício de 2011 este saldo incluía indemnizações de seguros (27.331 Euros) e a regularização de uma conta de IVA de anos anteriores (38.153 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 respetiva 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 registada em proveitos do exercício, na rubrica de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários – em operações extrapatrimoniais, por contrapartida da rubrica Outros acréscimos e diferimentos, refletida no Passivo, cujo saldo apresentado a 31 de dezembro de 2009 reflete 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 2012, o *mark-to-market* deste contrato ascende aproximadamente a -8.166 milhares de Euros (2011: -7.221 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 ativos 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 2012 e 2011:

31 de Dezembro de 2012							
Indexante a receber	Indexante a pagar	Data transação	Data efectiva	Data de maturidade	Valor nominal (€000)	Justo valor (€000)	Periodicidade do pagamento
Eur 3m	2.810%	5.11.2010	18.11.2010	18.05.2015	133.925	(8,166)	Trimestral

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 do pagamento
Eur 3m	2.810%	5.11.2010	18.11.2010	18.05.2015	133.925	(7,221)	Trimestral

No exercício de 2012, no âmbito do contrato de cobertura do risco de taxa de juro acima identificado, o Fundo incorreu em juros no montante de 2.824.464 Euros (2011: 2.017.354 Euros), valor que corresponde ao saldo apresentado na rubrica Juros e custos equiparados de operações extrapatrimoniais.

IV
Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

pwc

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 2012 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 200.629.695 euros e um total de capital do fundo de 41.513.425 euros, incluindo um resultado líquido de 360.680 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, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção 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 atividade, 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, atual, clara, objetiva 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 efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo 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 respetiva regulamentação; (vi) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (vii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais,

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
Inscrita 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

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

a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (viii) se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva 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 efetuado 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 aspetos 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 2012, 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, atual, clara, objetiva e lícita.

22 de março de 2013

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

António Alberto Henriques Assis, R.O.C.