



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2008**

131

Índice

I - Relatório de Gestão

II - Demonstrações Financeiras

III - Anexo às Demonstrações Financeiras

IV - Balancete Antes de Apuramento de Resultados

V - Balancete Após Apuramento de Resultados

VI - Pareceres externos

131

RELATÓRIO DE GESTÃO



IMOPOLIS

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

[Handwritten signature]



Senhores Accionistas,

Em cumprimento das disposições legais e dos Estatutos da Sociedade, vem o Conselho de Administração da Imópolis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. submeter à vossa apreciação o Relatório e Contas relativo ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.





ÍNDICE

- I INTRODUÇÃO**
 - ÓRGÃOS SOCIAIS
- II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO**
 - 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL
 - 2. ZONA EURO
 - 3. PORTUGAL
- III EVOLUÇÃO DO SECTOR DE MERCADO**
 - 1. ENQUADRAMENTO
 - 2. OFERTA
 - 3. PROCURA
- IV ACTIVIDADE DA SOCIEDADE**
 - 1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA
 - 2. GESTÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
IMODESENVOLVIMENTO
- V ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA**
 - 1. ANÁLISE ECONÓMICA
 - 2. ANÁLISE FINANCEIRA
- VI PERSPECTIVAS PARA 2009**
- VII OUTRAS INFORMAÇÕES**
- VIII PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**
- IX CONCLUSÕES**

ÓRGÃOS SOCIAIS

MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL

Presidente: João Vieira Almeida
Secretário: Alexandra Mendes Resina da Silva Almeida

CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Presidente: Manuel Miranda da Mota
Vogais: Jean Christophe Roger Ehlinger
Karl Wayne McCathern

FISCAL ÚNICO

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda, representada por António Alberto Henriques Assis

FISCAL ÚNICO SUPLENTE

Jorge Manuel Santos Costa

II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

O ano de 2008 foi marcado pela intensificação da crise nos mercados financeiros internacionais, a qual teve origem nos Estados Unidos da América em Agosto de 2007, com uma gradual propagação à actividade económica.

Segundo os últimos dados disponíveis, é expectável que a economia mundial tenha registado um crescimento do produto de 3,3% em 2008, face aos 5,2% que se verificaram no exercício precedente. Embora em desaceleração, as economias emergentes deverão ter continuado a ser as principais dinamizadoras do crescimento mundial, com uma progressão estimada de 6,3% em 2008. Merece destaque a performance da China e da Índia, que deverão ter registado taxas de crescimento de 9,0% e 7,3%, respectivamente. Em contraste com estes níveis robustos de crescimento, as economias mais avançadas deverão ter visto o ritmo de expansão da sua actividade económica ser reduzido para patamares muito baixos, sendo inclusivamente expectável um decréscimo do produto no Japão na ordem dos 0,3% em 2008.

Durante o primeiro semestre, os sinais de desaceleração económica foram-se tornando cada vez mais evidentes, sobretudo nos EUA, enquanto na Europa se mantinha ainda como principal preocupação a subida da inflação. No segundo semestre, a deterioração do balanço das instituições financeiras, com anúncios sucessivos de perdas elevadas, acentuou a turbulência nos mercados.

A incerteza e o aumento do risco de contraparte atingiram uma dimensão que levou à quase paralisia dos mercados monetários interbancários e de dívida privada, obrigando os bancos centrais à tomada de medidas excepcionais, que passaram pela criação de novas linhas de financiamento, pelo alargamento do leque de instituições e colaterais elegíveis e pela flexibilização de regras contabilísticas.

Neste enquadramento, mas também como forma de fomentar a actividade económica, os Bancos Centrais procederam a sucessivas descidas das taxas de referência, bem como a injeções de liquidez.

A 8 de Outubro de 2008, numa iniciativa inédita, o Banco Central Europeu (BCE), a Reserva Federal e o Banco de Inglaterra procederam a um corte nas taxas de referência em 50 pontos base. Estas instituições procederam posteriormente a novas descidas, tendo a taxa directora no final do ano sido fixada em 2,5% na Zona Euro e num patamar entre zero e 0,25% nos EUA.

Finalmente, em consequência da diminuição da procura a nível mundial, os preços dos combustíveis e das commodities têm vindo a diminuir consideravelmente, tendo o petróleo passado de uns historicamente elevados 147 dólares, em Julho, para patamares abaixo de 40 dólares durante Dezembro de 2008.

2. ZONA EURO

Os primeiros sinais de abrandamento económico na Zona Euro surgiram no final de 2007. A turbulência verificada nos mercados financeiros internacionais teve como consequência uma diminuição

dos índices de confiança dos consumidores e empresas, o que, a par da subida do preço dos bens energéticos e da apreciação do euro verificada na primeira metade do ano, deixou antever a desaceleração da actividade económica que se verificou em 2008.

Deste modo, a Comissão Europeia antecipa para 2008 um crescimento do PIB na União Europeia e na Zona Euro de 1,0% e 0,9%, respectivamente, o que representa uma relevante desaceleração face ao verificado em 2007 (2,9% e 2,7%). Esta performance será bastante condicionada pela Irlanda e Itália, que devem apresentar no final de 2008 uma diminuição do produto nacional de 2,0% e 0,6%, respectivamente.

Até Julho, o constante aumento do preço do petróleo provocou um acréscimo nos custos de produção, que, por sua vez, se reflectiu no preço a que os bens se encontravam acessíveis no mercado. Desta forma o rendimento disponível pela população da zona euro registou um decréscimo no primeiro semestre de 2008, o que provocou uma desaceleração no consumo privado.

Por outro lado, a apreciação do euro face ao dólar contribuiu para a redução da dinâmica das exportações, uma vez que os bens produzidos na zona euro se tornaram relativamente mais caros para os parceiros comerciais.

De acordo com a Eurostat, a Zona Euro entrou em recessão técnica no terceiro trimestre de 2008, uma vez que apresentou crescimento do produto negativo em dois trimestres consecutivos (-0,2%). Esta redução do Produto foi provocada pelo decréscimo verificado no crescimento do investimento, bem como pelo aumento das importações.

No que diz respeito à evolução dos preços, a taxa homóloga de inflação em Dezembro foi de 1,6%, o que representa um relevante decréscimo em relação aos 4,0% verificados em Julho. Face à súbita diminuição das pressões inflacionistas, o BCE decidiu abandonar a política monetária seguida desde 2005, caracterizada por subidas sucessivas das taxas de referência como instrumento para controlo da taxa de inflação.

No último trimestre de 2008, a autoridade monetária da Zona Euro interveio por três vezes na taxa directora, acumulando uma descida de 1,75 pontos percentuais, tendo-a fixado em 2,5% na reunião de 4 de Dezembro de 2008. A par da descida da taxa directora, o BCE decidiu ainda alargar a lista de activos elegíveis como garantia em operações de crédito do Eurosistema.

De modo a atenuar os efeitos da crise económica, a Comissão Europeia aprovou em Dezembro um plano no qual prevê a utilização de 1,5% do PIB europeu em medidas de relançamento da economia, o que, em conjugação com a redução das receitas deverá conduzir ainda em 2008 a um aumento do défice do Sector Público Administrativo, devendo este fixar-se em 2,0% do PIB.

3. PORTUGAL

A economia portuguesa, após ter iniciado um período de retoma económica durante o qual o PIB real se expandiu a um ritmo razoável (1,4% em 2006 e 1,9% em 2007), começou a denotar, em 2008, uma tendência de abrandamento, reflectindo a deterioração do enquadramento macroeconómico desencadeada pela crise do sistema financeiro internacional. As estimativas do Banco de Portugal apontam para um crescimento do PIB em 2008 de 0,5%, o que representa uma relevante desaceleração face ao verificado em 2007.

No contexto de um enquadramento internacional adverso, reflectido no abrandamento da procura externa, com conseqüente desaceleração das exportações, e na subida dos preços das matérias-primas e da energia, deverá verificar-se um aumento do défice externo da economia portuguesa, tendo como contrapartidas uma nova diminuição da taxa de poupança das empresas e dos particulares e a estabilização do respectivo investimento em percentagem do PIB. Neste quadro, e face aos problemas suscitados pela crise financeira, deverá verificar-se o abrandamento do processo de consolidação estrutural das contas públicas, após dois anos de forte ajustamento estrutural.

Por outro lado, a turbulência nos mercados monetário e de financiamento por grosso implicou o aumento das taxas de juro do crédito bancário e contribuiu para um aumento nas restrições das condições de financiamento do sector privado não financeiro, em particular no crédito à habitação, bem como para o acréscimo de exigência quanto às condições de solvabilidade dos agentes económicos. Não obstante, importa sublinhar que o crédito interno

manteve um forte dinamismo em 2008, que foi sustentado pelo sistema bancário através de um aumento substancial dos depósitos de clientes e da manutenção de algum acesso ao financiamento nos mercados por grosso, apesar das condições adversas prevalcentes nos mercados financeiros.

A inflação, medida pela taxa de variação média anual do IHPC, manteve-se, aproximadamente, ao mesmo nível de 2007 (2,5%), tendo-se situado nos 2,6%.

A taxa de desemprego em 2008 deverá apresentar uma ligeira redução dos 8,1% verificados em 2007 para os 7,8%, o que pode ser explicado pelo desfasamento existente entre o ciclo económico e as consequências a nível do mercado de trabalho. Deste modo, o reflexo da crise económica que actualmente se verifica apenas deverá ter repercussões na taxa de desemprego em 2009.

Finalmente, o défice do Sistema Público Administrativo deverá apresentar uma redução de 0,4 pontos percentuais, face a 2007 (-2,2%), o que se encontra em linha com o definido no Relatório sobre a Orientação da Política Orçamental.

III - EVOLUÇÃO DO SECTOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

A crise que afectou, em 2008, os mercados financeiros e a economia em geral, teve também um forte impacto no mercado imobiliário, em particular a partir do terceiro trimestre. Para além de retracção geral da procura, as dificuldades sentidas no acesso ao crédito foram determinantes para esta situação.

De acordo com as estatísticas apuradas, o volume global de transacções de investimento imobiliário registou uma queda de 59%, em 2008, descendo de 1.050 mil milhões de dólares, em 2007, para 435 mil milhões de dólares, em 2008. É o valor mais baixo desde 2004, verificando-se também uma significativa queda do volume de investimento estrangeiro.

A maior descida de 2008 foi registada da América do Norte com menos 73% de investimento imobiliário, passando de 437 mil milhões de dólares, em 2007, para 116 mil milhões de dólares, em 2008. Como resultado, a América do Norte desce no ranking das regiões com mais investimento imobiliário, passando do primeiro para o terceiro lugar, atrás da Europa e da Ásia.

Para além das quedas na América do Norte, também se verificou um declínio do volume de investimento na Europa, na ordem dos 52% e na Ásia, de 45%. A região que se mostrou mais resistente às quebras de volume de investimento foi a América Latina, com uma descida de apenas 9% para 8,9 mil milhões de dólares. Em número de transacções, a Europa foi responsável por 41%, seguida da Ásia com 30% dos negócios fechados mundialmente.

A nível de países, os Estados Unidos da América totalizaram 25% do investimento global com 107 mil milhões de dólares, tendo a China ultrapassado, pela primeira vez, o Reino Unido enquanto segundo país com maior volume de investimento imobiliário.

Embora todos os mercados tenham sido afectados por um declínio nas transacções de investimento imobiliário, foram os mercados mais maduros que mais sofreram. Os mercados emergentes totalizaram, em 2008, 22% do investimento global enquanto que em 2006 tinham apenas representado 9%.

No que se refere ao mercado Europeu, o decréscimo no volume de investimento directo em imobiliário terciário deverá ter atingido o patamar dos 110 mil milhões de euros, em 2008, traduzindo uma descida de 55% face à performance do ano anterior. Esta situação terá sido fortemente influenciada pelo declínio no valor dos imóveis e pela volatilidade das taxas de câmbio. Este abrandamento na actividade de investimento verificou-se logo no primeiro semestre, mas agravou-se ainda mais a partir de Setembro, aquando do colapso do Lehman Brothers.

O mercado de investimento imobiliário em Portugal encerrou o ano de 2008 com um total de 637 milhões de euros transaccionados, o que representa uma queda de 46% face ao volume transaccionado em 2007. Do total do investimento registado, 60% corresponderam a operações no mercado de escritórios e de hotelaria. A queda foi especialmente sentida no segmento de retalho, onde o investimento assistiu a uma redução de 3,5 vezes face ao ano transacto.

O agravamento das condições económicas ao longo de 2008 teve, desde logo, impacto no valor dos activos, que foram alvo de um reajuste, o que acabou por resultar na subida da *yields*. Nos activos *prime* essa subida rondou os 75 pontos base, enquanto nos activos não *prime*, poderá ter ascendido os 125 pontos base. Por segmento, entre 2007 e 2008, a maior subida, de 125 pontos base, nas *prime yields* verificou-se no sector dos centros comerciais. No entanto, há a salientar que este ajuste se verifica mais em termos de avaliação, do que em termos efectivos de negócios concretizados, devido à escassez dos mesmos.

Esta situação deve-se ao aumento do custo do financiamento e à perda de confiança por parte das entidades de crédito, factores que geram pressão no retorno exigido pelos principais investidores. Simultaneamente, o incremento das taxas de juro verificado durante o ano de 2008 resultaram num aumento dos resgates das unidades de participação dos fundos de investimento imobiliário e, ao mesmo tempo, numa redução do volume de subscrições, tendo em conta a maior atractividade das condições dos depósitos a prazo.

Em 2009, o mercado imobiliário português deverá ser alvo de ajustamentos e de uma readaptação por parte dos *players* relativamente às suas estratégias, sendo de prever que continue a ser afectado pelas actuais condições conjunturais. Contudo, no decorrer do ano, os *players* que estiverem posicionados para adoptar uma visão de médio prazo e com acesso a capital, poderão começar a tirar vantagem de todo um conjunto de oportunidades que surgirão, resultado da queda de preços que deverá continuar a sentir-se em 2009.

Para 2009, prevê-se ainda um abrandamento da procura no mercado dos escritórios face a 2008, devido à atitude mais ponderada e a uma maior demora nas decisões das empresas que procuram espaços.

2. OFERTA

Durante ano de 2008, verificou-se a criação de 4 sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário, pelo que se encontram a operar neste mercado actualmente 37 sociedades. No que respeita aos fundos sob gestão, verificou-se no ano de 2008, a criação de 31 fundos de investimento imobiliário, maioritariamente Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados (FEIIF), e foram liquidados apenas 4, pelo que o número de fundos imobiliários portugueses em actividade ascende actualmente a 231. Destes, 138 são fundos fechados, 14 são fundos abertos e 79 são fundos especiais fechados (contra 135, 15 e 54 em 2007, respectivamente), o que vem realçar a tendência do mercado para a criação de fundos especiais fechados.

As aplicações totais dos fundos de investimento imobiliário registaram um aumento de 1,8% comparativamente ao final de 2007, ascendendo a um valor total de 10,6 mil milhões de euros, dos quais 4 mil milhões de euros respeitam a fundos abertos, 5,2 mil milhões de euros a fundos fechados e os restantes 1,4 mil milhões de euros a fundos especiais fechados, ou seja, apesar de em muito menor número, os fundos de investimento imobiliário abertos apresentam um peso muito semelhante, em termos de valor, aos fundos fechados.

A Fundimo é a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, logo seguida pela Interfundo e ESAF. Estas três sociedades gerem 33,5% do património imobiliário detido por fundos, o que representa um grau de concentração um pouco inferior ao apresentado no ano anterior (35,5%). A Imopolis aparece actualmente na 15ª posição com uma quota de mercado de 2,4%.



3. PROCURA

O Lisbon Prime Index (LPI) apurou um volume de transacções, em termos de arrendamento de escritórios, no ano de 2008 no total de 233 mil m² de área transaccionada, o que representa um máximo histórico de absorção. O valor atingido demonstra que o mercado dos escritórios de Lisboa continua com uma performance muito satisfatória, superando em 43 mil m² o valor atingido em 2007, o que representa um crescimento de 22,6%.

Há ainda a referir que o volume de transacções apurado em 2008 beneficiou da colocação de 62 mil m² do Expo Office Park, negócio que pela sua dimensão não será fácil voltar a repetir-se nos próximos tempos.

Relativamente à localização das novas instalações das empresas, a cidade de Lisboa manteve o seu dinamismo, tendo sido a localização preferida com 170 mil m² face aos 62 mil m² contratados no corredor Miraflores - Porto Salvo.

De acordo com os dados disponíveis no Lisbon Prime Index, referentes a 2008, os valores médios dos contratos de arrendamento registados pelo índice sofreram aumentos na zona Prime e no Parque das Nações e ligeiras descidas nos restantes eixos dentro dos limites da cidade de Lisboa. A zona Oeste não sofreu alterações significativas embora a referência para as rendas médias tenha voltado, novamente, para um patamar acima dos 12€/m².

A principal zona nobre do mercado de escritórios, o eixo da Avenida da Liberdade até à Praça do Duque de Saldanha, sofreu ao longo do

ano de 2008 flutuações no valor médio mas terminou o ano acima dos 18 €/m² o que traduz um dos registos mais elevados de sempre, apenas suplantado no segundo trimestre do mesmo ano.

O Parque das Nações, também com um acréscimo no valor médio das rendas face ao período anterior, tem demonstrado maior consistência no valor médio praticado, embora seja evidente a subida lenta e gradual das rendas. Estas subidas podem ser explicadas pela alteração da procura, neste período mais dirigida para edifícios de maior qualidade.

O eixo Miraflores - Porto Salvo mantém também muita estabilidade no valor médio, situando-se no final do ano muito próximo, mas acima, dos 12 €/m², resultado de uma pressão em alta nos períodos em que existem mais contratos de arrendamento nos parques de escritórios.

IV - ACTIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2008, a actividade da Imopólis consistiu principalmente na gestão do património existente, em particular do património imobiliário arrendado, tendo como objectivo a maximização da sua rentabilidade.

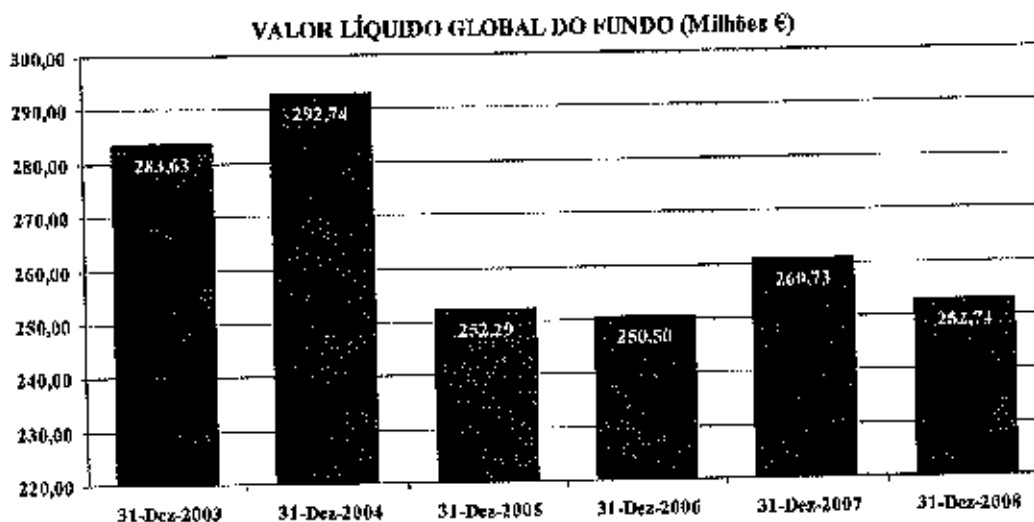
Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo que se encontra em consonância com a defesa dos interesses do actual investidor do mesmo.

2. GESTÃO DO F.I.I. FECHADO IMODESENVOLVIMENTO

2.1 Valor líquido global do Fundo

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

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



2.2 Subcontratação de novas funções ao "Property Manager"

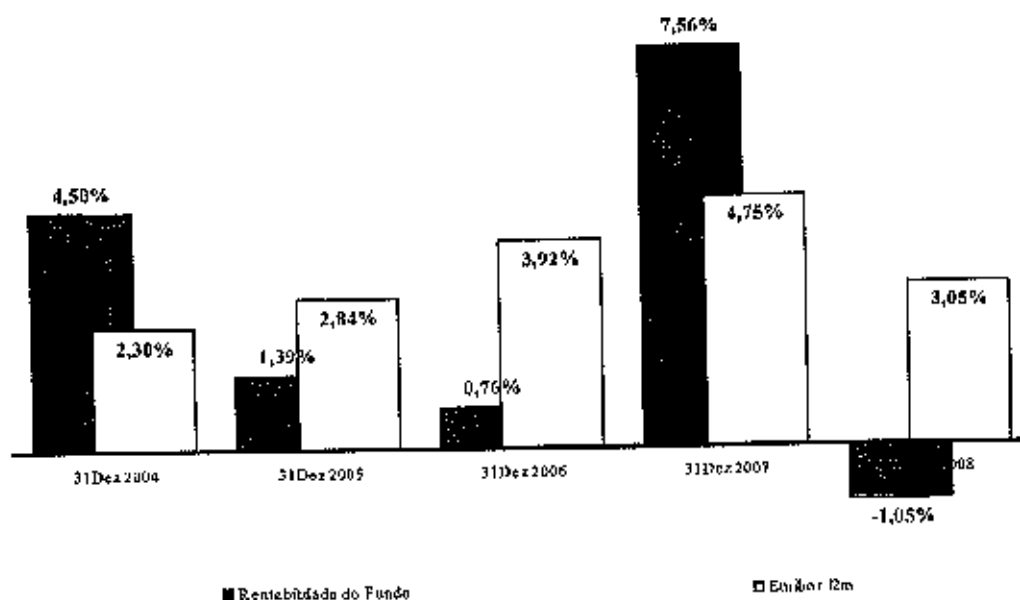
No final de 2007, o Fundo ImoDesenvolvimento decidiu alterar o prestador de serviços responsável pela gestão e administração das propriedades, ao mesmo tempo que decidiu alargar o âmbito desta prestação de serviços. Apesar de se tratar de uma decisão tomada em 2007, o seu maior impacto fez-se sentir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

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

2.3 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2008, o valor de 8,1494 €, tendo a rentabilidade anualizada sido, durante o ano de 2008, de -1,05%.

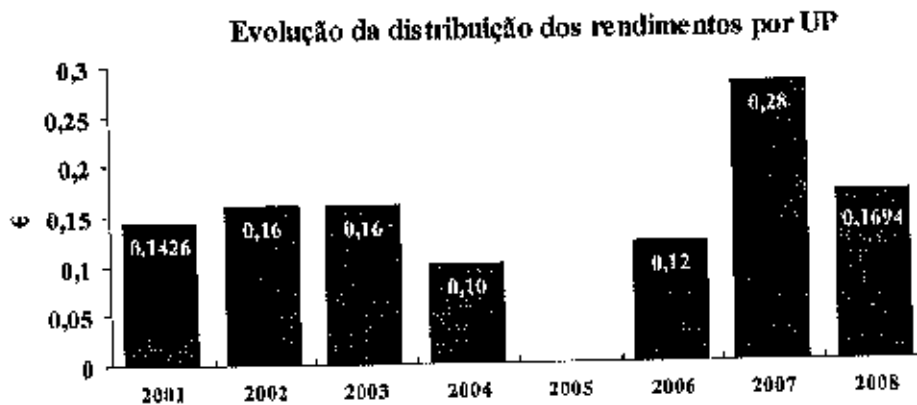
RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



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

2.4 Distribuição de rendimentos

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



2.5 Património Imobiliário

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

- ↳ Manutenção e recuperação de todo o património arrendado garantindo-se um adequado acompanhamento do estado do mesmo;
- ↳ Promoção dos arrendamentos em todo o património de rendimento de forma a maximizar a rentabilidade dos imóveis em carteira;



- ↳ Prossecução da implementação da política de alienação dos imóveis em carteira que não se enquadram na actual estratégia de investimento do Fundo, nomeadamente, imóveis para promoção e rotação.

2.4.1 Arrendamentos do Fundo

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

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

2.4.2 Vendas

O Fundo ImoDesenvolvimento procedeu, em 2008, à realização de escrituras de venda relativas a quatro fracções de escritórios, duas de comércio e uma de estacionamento no empreendimento Terraços de Bragança e a um terreno sito em Porto Salvo, Oeiras, denominado por Parque das Cidades.

V - ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de Dezembro de 2008, um resultado líquido do exercício de € 566.601, um resultado antes de impostos de € 814.612 e um total de proveitos de € 2.064.452 (em 2007, estes valores foram, respectivamente, € 549.238, € 754.195 e € 1.907.676).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	1.755	1.736	1,1%
Rendimentos de imóveis	22	75	-10,7%
Juros de aplicações de capital	71	46	54,3%
Outros ganhos	216	51	323,5%

Os custos verificados em 2008 e 2007 apresentam o seguinte detalhe:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2008</u>	<u>2007</u>	<u>Var.</u>
Custos com pessoal	604	642	-5,9%
Outros gastos administrativos	504	421	19,7%
Amortizações do exercício	37	44	-15,9%
Outros custos	105	47	123,4%
Imposto sobre os lucros	248	205	21,0%

A análise à evolução da situação económica da empresa, permite verificar um decréscimo de 10,7% nos rendimentos de imóveis e, simultaneamente, um acréscimo de 323,5% em outros ganhos, ambos resultantes da alienação, ao Fundo ImoDesenvolvimento, em Janeiro de 2008, de um imóvel sito no Largo do Chiado n.º 9/12, 4.º andar, transacção que implicou, por um lado, uma redução nos proveitos provenientes da exploração do imóvel (rendas e condomínios) e, por outro lado, a realização de uma mais valia no valor de € 154.135, evidenciada na rubrica de outros ganhos.

Do lado dos proveitos, há ainda a referir o incremento de 54,3% em juros de aplicações de capital, o qual resulta, por um lado, do aumento dos valores aplicados e, por outro lado, do aumento das taxas de juros, comparativamente ao ano anterior.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir uma redução de 5,9% nos custos com pessoal, fruto da redução do número de colaboradores durante o ano de 2008 de 6 para 5. No que se refere a outros gastos administrativos, verificou-se um acréscimo dos mesmos em 19,7%, facto que é sobretudo explicado pelo aumento de custos com honorários de advogados.

Por fim, o acréscimo de 123,4% em outros custos, resulta em grande parte do facto de em 2008 terem sido registados custos com honorários de advogados referentes ao exercício anterior.

Ao nível dos indicadores da actividade apresentada pela empresa, vamos destacar os seguintes:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
EBITA / Proveitos	39%	40%
Pessoal / Proveitos	29%	34%
FSE / Proveitos	24%	22%

2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar a existência duma situação financeira sólida, fruto da inexistência de dívidas de médio-longo prazo a fornecedores ou de qualquer dívida bancária. Esta situação é confirmada por uma autonomia financeira de 76%.

A Situação Líquida da Sociedade ascende a € 1.890.579, sendo o valor do Passivo de € 401.334

VI - PERSPECTIVAS PARA 2009

O ano 2009 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro da Imopólis, das quais destacamos:

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

VII - OUTRAS INFORMAÇÕES

Em cumprimento do disposto no artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de Outubro, informa-se que a Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., não é devedora perante a Segurança Social.

Dando cumprimento ao disposto no Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que não foram adquiridas nem alienadas acções próprias durante o exercício, não detendo a Sociedade quaisquer acções próprias no final do exercício. Adicionalmente, não foram concedidas quaisquer autorizações a negócios entre a Sociedade e os seus Administradores. No que respeita às alíneas b), c) e g) do mesmo artigo, nada há a referir.

VIII - PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

Dado o facto de o Resultado Líquido em 31 de Dezembro de 2008 apresentar um valor de € 566.601, propomos que o mesmo seja aplicado da seguinte forma:

10% para Reserva Legal	€ 56.660
Dividendos	€ 509.941

IX - CONCLUSÕES

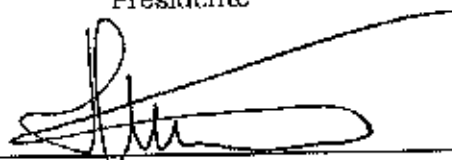
Para além do agradecimento ao investidor único pela sua preferência, o Conselho de Administração pretende expressar o seu apreço e agradecimento pela colaboração prestada ao accionista, à instituição depositária, ao Fiscal Único e aos colaboradores da Imopólis.

Lisboa, 19 de Março de 2009

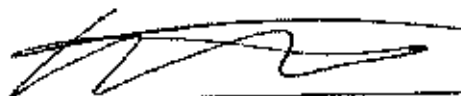
O Conselho de Administração



Dr. Manuel Miranda da Mota
Presidente



Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger
Vogal



Dr. Karl Wayne McCathern
Vogal



II
Demonstrações Financeiras
Exercício de 2008

[Handwritten marks]

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euros)

<u>Rubricas</u>	<u>Notas</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Juros e rendimentos similares		70.757	45.771
Juros e encargos similares		-	(10)
Margem financeira		<u>70.757</u>	<u>45.761</u>
Rendimentos de serviços e comissões	13	1.755.523	1.735.836
Encargos com serviços e comissões		(2.908)	(2.576)
Outros resultados de exploração	14	<u>136.167</u>	<u>82.326</u>
Produto bancário		1.959.539	1.861.346
Custos com pessoal	15	(603.782)	(641.869)
Gastos gerais administrativos	16	(603.856)	(421.022)
Amortizações do exercício	7	<u>(37.489)</u>	<u>(44.260)</u>
Resultado antes de impostos		814.612	754.195
Impostos			
Correntes	9	<u>(248.011)</u>	<u>(204.957)</u>
Resultado após impostos		<u>566.601</u>	<u>549.238</u>
Resultado líquido do exercício		<u><u>566.601</u></u>	<u><u>549.238</u></u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

F. M. C.

And

[Signature]

[Signature]

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

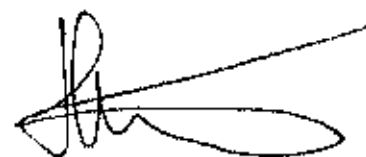
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007 E 2006

(Montantes expressos em euros)

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros e Comissões recebidas.....	1.915.954	1.789.996
Recbimentos por prestação de serviços.....	68.960	57.978
Pagamento de juros e comissões.....	(624)	(15.121)
Pagamentos a empregados e a fornecedores.....	(1.237.112)	(1.098.449)
Imposto sobre o rendimento (pagos)/recbidos.....	(383.524)	-
Fluxos das actividades operacionais	<u>403.654</u>	<u>734.402</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Compra de Imobilizações.....	-	(50.719)
Venda de Imobilizações.....	775.000	-
Fluxos das actividades de investimento	<u>775.000</u>	<u>(50.719)</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Dividendos pagos.....	(848.743)	-
Fluxos das actividades de financiamento	<u>(848.743)</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e seus equivalentes.....	<u>329.911</u>	<u>683.684</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período.....	1.652.142	968.458
Caixa e seus equivalentes no fim do período.....	<u>1.982.053</u>	<u>1.652.142</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

fi. fel c



IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

(Montantes expressos em Euros)

	Outras reservas e resultados transitados					Resultado do exercício	Capitais próprios
	Capital	Reserva legal	Reserva livre	Resultados transitados	Total		
Saldos em 1 de Janeiro de 2007	750.000	447.958	34.009	(2.294)	479.673	393.810	1.623.483
Transferência para reserva legal	-	39.381	-	-	39.381	(39.381)	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(354.429)	(354.429)
Resultado líquido do exercício de 2007	-	-	-	-	-	549.238	549.238
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	750.000	487.339	34.009	(2.294)	519.054	649.238	1.818.292
Transferência para reserva legal	-	54.924	-	-	54.924	(54.924)	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(494.314)	(494.314)
Resultado líquido do exercício de 2008	-	-	-	-	-	566.601	566.601
Saldos em 31 de Dezembro de 2008	750.000	542.263	34.009	(2.294)	573.978	566.601	1.890.579

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

III
Anexo às
Demonstrações Financeiras
Exercício de 2008

137/10

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

Nota introdutória

A Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, SA (Sociedade) tem por objecto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e foi constituída em 4 de Outubro de 1993. A sua actividade encontra-se legalmente definida no Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, que estabelece o actual regime jurídico das instituições de investimento colectivo em valores imobiliários.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, a actividade da Sociedade consistiu na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento ("Fundo ImoDesenvolvimento"), o qual foi constituído em 17 de Outubro de 1994 por um período inicial de dez anos, prorrogável por períodos iguais ou diferentes do inicial desde que aprovado pelos participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. Na Assembleia de Participantes realizada no dia 16 de Abril de 2004 foi aprovado com 85,13% de votos favoráveis a prorrogação do Fundo por cinco anos e o resgate de até 15% das unidades de participação em circulação.

Em 30 de Janeiro de 2007, a accionista única, José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A assinou um acordo de venda de acções ("Share Purchase Agreement") com a Hexapólis Unipessoal, Lda., tendo sido efectuada a transferência irrevogável das 150.000 acções representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

Conforme indicado na Nota 11, a Sociedade em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 é detida pela Hexapólis e pela José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A., respectivamente, pelo que as suas transacções durante os exercícios findos naquelas datas estão influenciadas pelo Grupo em que se insere em cada um dos exercícios.

As demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008 não foram ainda objecto de aprovação pela Assembleia-Geral de Accionistas. Contudo, o Conselho Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 19 de Março de 2009.

Na elaboração deste anexo, tomaram-se em consideração as notas de divulgação em cumprimento das normas do Banco de Portugal, bem assim, as normas internacionais (IAS e IFRS) aplicáveis. As normas não referidas ou omitidas, por não aplicáveis, não prejudicam a qualidade e quantidade das divulgações necessárias à boa compreensão e entendimento das demonstrações financeiras.

1 Bases de apresentação, comparabilidade da informação e principais políticas contabilísticas

1.1 Bases de apresentação das contas

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos mantidos de acordo com os princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), nos termos do Aviso nº 1/2005, de 21 de Fevereiro, do Banco de Portugal e das Instruções nº 9/2005 e nº 23/2004, na sequência da competência que lhe é conferida pelo nº 3 do Artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relatório Financeiro ("IFRS") tal como adoptadas pela União Europeia, com excepção de algumas matérias reguladas pelo Banco de Portugal, nomeadamente:

- i) valorimetria e imparidade do crédito concedido, que segue o regime disposto no Aviso nº 3/95, de 30 de Junho do Banco de Portugal;
- ii) o tratamento contabilístico relativo ao reconhecimento em resultados transitados dos ajustamentos das responsabilidades por pensões de reforma e sobrevivência apuradas na transição, e;
- iii) mensuração de activos tangíveis, que são mantidos ao custo de aquisição não sendo possível o seu registo pelo justo valor.

Os IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") e as Interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretation Committee* ("IFRIC"), e pelos respectivos órgãos antecessores.

Normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas sem aplicação obrigatória:

A Imopólis optou por não aplicar as normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas, mas sem aplicação obrigatória em 2008. Actualmente a Sociedade encontra-se a avaliar o impacto da adopção destas normas, não tendo ainda terminado a sua análise:

- IAS 1 (revisão) - Apresentação de Demonstrações Financeiras: Esta revisão tem como objectivo melhorar a possibilidade de análise e de comparação da informação prestada pelas demonstrações financeiras;
- IFRS 8 - Segmentos operacionais (substitui a IAS 14 - Reporte por segmentos): A IFRS 8 exige que uma entidade reporte informação descritiva e financeira sobre os segmentos de reporte, que deverão corresponder a segmentos operacionais ou a grupos de segmentos operacionais que respeitem o mesmo critério específico.

1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 são comparáveis em todos os aspectos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2007.

1.3 Resumo das principais políticas contabilísticas

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

a) Especialização de exercícios

A Sociedade 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.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

b) Comissões

Comissões recebidas

A comissão de gestão corresponde à remuneração da Sociedade pela gestão do património do Fundo ImoDesenvolvimento. Esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual, sobre o valor líquido global do Fundo, sendo recebida mensalmente e registada na rubrica da demonstração dos resultados "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 13).

No mês de Dezembro de 2005 por decisão da Assembleia-Geral de Investidores foi deliberada a redução da comissão de gestão de 1,2% para 0,66%. Adicionalmente, foi decidido que a Sociedade passasse a cobrar uma comissão variável (de performance) igual à diferença entre 1.200.000 Euros e a comissão de gestão anual acima referida desde que a rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento entre a data de alteração da comissão e o dia 17 de Outubro de 2009, seja superior à rentabilidade de referência, seguindo o método *pro rata temporis*. A rentabilidade de referência corresponde à média aritmética ponderada pelo tempo da taxa anualizada da Euribor a 12 meses no primeiro dia útil de cada ano civil, adicionada de 2%.

O montante mínimo anual a receber pela Sociedade, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa é de 1.000.000 Euros.
Caso aplicável, a comissão de performance será paga após 17 de Outubro de 2009.

Comissões pagas

As comissões pagas correspondem às comissões por serviços bancários recebidos.

c) Activos não correntes detidos para venda (IFRS 5)

Os activos não correntes (ou grupo para alienação) classificados como detidos para venda são mensurados pelo menor valor entre a sua quantia escriturada e o justo valor menos os custos com a sua venda.

d) Activos tangíveis (IAS 16)

Nos termos do IAS 16 – "Activos fixos tangíveis", os activos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua actividade são contabilisticamente relevados pelo custo de aquisição (incluindo custos directamente atribuíveis) deduzido das amortizações e perdas de imparidade acumuladas, quando aplicável. Não foram efectuadas quaisquer reavaliações até à data de encerramento de contas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica "Gastos gerais administrativos".

A depreciação dos activos tangíveis é registada numa base sistemática ao longo do período de vida útil estimado do bem, na base de quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função da taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente ao período que se espera que o activo esteja disponível para uso:

	<u>Anos</u>
Obras em edifícios	8-10
Mobiliário e material	8-10
Máquinas e ferramentas	1-8
Equipamento informático	3-4
Instalações interiores	4-8
Equipamento de transporte	4

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

Os ganhos e as perdas nas alienações de activos tangíveis, determinados pela diferença entre o valor de venda e o respectivo valor contabilístico, são contabilizados em "Resultados de alienação de outros activos".

e) Activos Intangíveis (IAS 38)

Nos termos do IAS 38 – "Activos intangíveis", os activos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a software, encontrando-se deduzidos das amortizações acumuladas e perdas de imparidade quando aplicável. Em resultado da aplicação das NCA, as despesas com publicidade, investigação, formação, gastos com aumento de capital e outras, são registadas directamente em custos.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função da taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente à vida útil esperada dos mesmos que, em termos médios, é de três anos.

f) Locações (IAS 17)

As operações de locação são classificadas como locação financeira ou locação operacional em função da sua substância, cumprindo os critérios definidos no IAS 17 – Locações. São classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inerentes à propriedade de um activo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

Os pagamentos efectuados pela Imopólis devido a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

g) Instrumentos Financeiros (IFRS 7)

i) Classes de instrumentos financeiros

O Activo da Sociedade apresenta como instrumento financeiro relevante, os activos financeiros designados por "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito".

Quanto à quantificação e maturidade das "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito", ver notas 4 e 5.

ii) Significado dos instrumentos financeiros na posição financeira e desempenho da actividade da Sociedade

Os activos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito", representam 80% do activo da Sociedade. O instrumento financeiro activo apresenta-se mensurado ao justo valor. Os juros pagos e recebidos inerentes à gestão dos instrumentos financeiros estão avaliados ao justo valor pela via dos resultados.

iii) Natureza e extensão dos riscos resultantes de instrumentos financeiros

Os activos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito" estão sujeitos aos seguintes riscos:

- Riscos de crédito: não aplicável;
- Riscos liquidez: Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos, no entanto a 31 de Dezembro de 2008, os prazos contratuais residuais, relativos aos activos financeiros, apresentam-se todos até 1 mês, pelo que não se verifica este risco.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

- Riscos taxa de juro: Diferenças no tempo de ajustamento das taxas de juro das aplicações.
A actividade da Sociedade não é sensível às variações das taxas de juro, tanto pela via do financiamento como pela do refinanciamento.
- Riscos de câmbios: não aplicável.

h) Impostos sobre lucros (IAS 12)

A actividade da Imopólis está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

O IRC é calculado na base dessa legislação aplicável e o seu pagamento é efectuado com base em declarações de autoliquidação, as quais ficam sujeitas a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre lucros são reconhecidos em resultados, excepto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos directamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada que, a 31 de Dezembro de 2008 e 2007, era de 26,5% resultante da taxa de IRC de 25% e da derrama de 1,5%, calculada sobre o lucro tributável. Considerando que o pagamento da derrama é devido independentemente da existência de prejuízos fiscais reportáveis, a taxa aplicável ao cálculo de impostos diferidos sobre os prejuízos fiscais é de 25%.

Os prejuízos fiscais de determinado exercício podem ser deduzidos aos lucros fiscais dos seis anos seguintes, excepto se houver mudança de objecto social ou se alterar substancialmente a natureza da actividade exercida.

Nas situações em que existam diferenças temporárias entre as quantias consideradas para efeitos fiscais e as constantes das demonstrações financeiras, são registados os respectivos impostos diferidos.

Os impostos diferidos activos são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que acomodem as diferenças temporárias futuras. Os impostos diferidos são relevados em resultados excepto os que se relacionam com valores registados directamente em capitais próprios, nomeadamente, embora não aplicável, os ganhos e perdas em acções próprias e em títulos disponíveis para venda.

i) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respectivos encargos de 2008 e 2007, a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

j) Principais estimativas e incertezas associadas à aplicação das políticas contabilíticas

- O valor da imparidade dos saldos a receber é estimado com base nos fluxos de caixa esperados e estimativas do valor a recuperar. Estas estimativas são efectuadas com base em pressupostos determinados a partir da informação histórica disponível e da avaliação da situação dos devedores.

- Os impostos diferidos activos são calculados com base na legislação fiscal actual. Alterações e diferentes interpretações da legislação fiscal podem influenciar o valor dos

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

impostos diferidos. O reconhecimento de impostos diferidos activos pressupõe a existência de resultados e matéria colectável futura.

l) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de balanço, onde se incluem a caixa, as disponibilidades e as aplicações em instituições de crédito.

2 Relato por segmentos

a) Segmentos geográficos

A Imopólis desenvolve a sua actividade de gestão e representação de fundos de investimento imobiliário no mercado doméstico.

b) Segmentos por linhas de negócio

O único segmento de negócio que a Imopólis se dedica é à gestão de fundos imobiliários e dentro deste, especificamente, ao Fundo ImoDesenvolvimento. Na sua maioria, os resultados apresentados nas demonstrações financeiras têm origem neste negócio.

3 Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Caixa	<u>969</u>	<u>1.469</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millenium BCP	431.047	227.006
Montepio Geral	50.037	23.667
	<u>481.084</u>	<u>250.673</u>
	<u>481.084</u>	<u>250.673</u>

Os depósitos à ordem acima referidos venceram juros, durante o exercício, a uma taxa média de 4,9%.

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento
Imobiliário, SA**

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

Pelo facto do saldo apresentado ser constituído por depósitos à ordem e considerando que as taxas aplicáveis a estes activos são taxas de mercado, considera-se que o seu valor de balanço é uma estimativa razoável do respectivo justo valor.

5 Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Depósitos a prazo:		
Montepio Geral	<u>1.500.000</u>	<u>1.400.000</u>
Juros a receber	<u>-</u>	<u>9.345</u>
Aplicações em Instituições de crédito	<u>1.500.000</u>	<u>1.409.345</u>

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, são remunerados às taxas brutas anuais de 3,15% e 4,45%, com vencimento em Janeiro de 2009 e 2008, respectivamente.

Considerando os prazos curtos associados a estes instrumentos financeiros e o facto de as taxas aplicáveis a estes activos serem taxas de mercado, considera-se que o seu valor de balanço é uma estimativa razoável do respectivo justo valor.

6 Activos não correntes detidos para venda

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o movimento ocorrido nestas rubricas, foi o seguinte:

	<u>Saldo em 31.12.2007</u>			<u>Alienações</u>	<u>Saldo em 31.12.2008</u>	
	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>	<u>Amortizações do exercício</u>		<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>
Propriedades de invest:						
Edifícios	-	-	-	-	-	-
Activos não correntes detidos para venda	<u>680.176</u>	<u>(54.414)</u>	<u>-</u>	<u>625.762</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

	<u>Saldo em 31.12.2008</u>			<u>Transferências</u>	<u>Saldo em 31.12.2007</u>	
	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>	<u>Amortizações do exercício</u>		<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>
Propriedades de invest:						
Edifícios	<u>690.176</u>	<u>(40.812)</u>	<u>(13.802)</u>	<u>(625.762)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Activos não correntes detidos para venda	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>625.762</u>	<u>680.176</u>	<u>(54.414)</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica "Propriedades de investimento" refere-se a um imóvel sito no Largo do Chiado nº 9/12, o qual, tendo em conta as recomendações do Banco de Portugal, no final do exercício de 2007 foi classificado para activo não corrente detido para venda nos termos do IFRS 5 - Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais descontinuadas.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

No dia 6 de Fevereiro de 2008 ocorreu a transacção de venda deste Imóvel ao Fundo ImoDesenvolvimento, pelo montante global de 775.000 Euros, tendo gerado uma mais valia de 149.238 Euros, a qual foi registada em Outros Resultados de Exploração.

7 Outros activos tangíveis e activos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercicios de 2008 e 2007, foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2007			Abates			Saldo em 31.12.2008	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Amortizações do exercicio	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:								
Obras em edificios	38.600	(8.692)	6.198	-	-	(4.080)	44.705	(12.872)
Mobiliário e material	149.729	(115.943)	3.104	-	-	(17.000)	162.853	(132.943)
Máquinas e ferramentas	118.916	(117.059)	-	-	-	(427)	118.916	(117.483)
Equipamento informático	109.659	(85.681)	16.062	-	-	(12.079)	126.421	(107.849)
Instalações interiores	50.131	(23.889)	-	-	-	(4.151)	50.131	(27.847)
	<u>406.845</u>	<u>(360.949)</u>	<u>25.363</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37.737)</u>	<u>403.008</u>	<u>(398.686)</u>
Activos Intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	105.948	(105.948)	-	-	-	-	105.948	(105.948)
	<u>572.791</u>	<u>(466.796)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(37.737)</u>	<u>530.054</u>	<u>(504.533)</u>

	Saldo em 31.12.2006			Abates			Saldo em 31.12.2007	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Amortizações do exercicio	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:								
Obras em edificios	11.732	(6.086)	26.777	-	-	(2.506)	38.500	(6.592)
Mobiliário e material	141.660	(97.804)	7.989	-	-	(18.839)	148.720	(115.943)
Máquinas e ferramentas	117.179	(118.059)	1.738	-	-	(197)	118.915	(117.058)
Equipamento informático	98.194	(80.094)	10.385	-	-	(6.487)	109.659	(88.581)
Instalações interiores	48.168	(18.188)	3.873	-	-	(4.600)	50.131	(23.889)
	<u>416.123</u>	<u>(320.138)</u>	<u>50.720</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30.709)</u>	<u>488.843</u>	<u>(363.848)</u>
Activos Intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	105.948	(105.948)	-	-	-	-	105.948	(105.948)
	<u>522.071</u>	<u>(426.087)</u>	<u>50.720</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>(30.709)</u>	<u>572.791</u>	<u>(466.796)</u>

8 Outros activos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2008	31-12-2007
Fundo Imodesenvolvimento	186.377	194.804
Rendas a receber de propriedades de investimento (Notas 6 e 14)	-	8.522
Seguros	7.281	2.948
Bribe Access	-	209
Outros	41.781	32.158
	<u>215.439</u>	<u>238.639</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento, inclui, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, 186.377 Euros e 193.519 Euros, correspondentes às comissões de gestão dos meses de Dezembro de 2008 e Dezembro de 2007, respectivamente.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

9 Passivos por impostos correntes

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, a rubrica de passivos por impostos correntes tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas:		
Imposto estimado	248.011	204.957
Imposto (a receber) / pagar	-	2.267
Pagamentos por conta	(164.018)	-
Retenções na fonte	(19.404)	(25.414)
	<u>84.589</u>	<u>181.810</u>

Em 31 de Dezembro de 2007 registou-se uma estimativa de IRC do exercício que ascendeu a 204.957 Euros. Em 31 de Dezembro de 2008 a estimativa de IRC do exercício registada foi de 248.011 Euros

A diferença entre a carga fiscal imputada e a carga fiscal paga no final de cada exercício, é como segue:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Imposto corrente	248.011	204.957
Imposto diferido	-	-
Total do imposto registado em resultados (1)	<u>248.011</u>	<u>204.957</u>
Resultado antes de impostos (2)	<u>814.612</u>	<u>764.195</u>
Carga fiscal [(1)/(2)]	<u>30,46%</u>	<u>27,16%</u>

A taxa nominal de impostos decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
IRC	25,0%	25,0%
DERRAMA (calculado sobre a matéria colectável)	<u>1,5%</u>	<u>1,5%</u>
Taxa nominal de impostos	<u>26,5%</u>	<u>26,5%</u>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objecto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos (cinco anos no que se refere à Segurança Social). Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2004 a 2008 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria colectável alterada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

Adicionalmente, de acordo com o artigo 58º do Código do IRC, a Direcção Geral dos Impostos poderá efectuar as correcções que considere necessárias para a determinação do lucro tributável sempre que, em virtude de relações especiais entre o contribuinte e outra pessoa, sujeita ou não a IRC, tenham sido estabelecidas condições diferentes das que seriam normalmente acordadas entre pessoas independentes, conduzindo a que o resultado apurado seja diverso do que se apuraria na ausência dessas relações. Este assunto assume particular relevância face ao volume de transacções com outras empresas do Grupo José de Mello até ao exercício de 2006.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que venha a ser efectuada qualquer liquidação adicional, relativamente aos exercícios acima referidos, que seja significativa para as demonstrações financeiras.

10 Outros passivos

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Retenção de Imposto sobre o rendimento das pessoas singulares:		
Trabalho dependente	6.913	9.589
Contribuições para a segurança social	3.878	9.282
Imposto do selo	5.851	6.048
Provisão para férias e subsídio de férias	50.209	30.467
Hexapólis	-	353.643
Prémios a pagar a colaboradores	130.000	150.000
Serviços jurídicos	91.460	26.983
Cerb - Contabilidade de Gestão	12.060	8.107
Rendas recebidas antecipad. propriedades Invest. (Notas 6 e 14)	-	4.896
José de Mello Imobiliária, SGPS	-	85
Indemnizações	31.000	-
Outros	5.374	32.731
	<u>338.745</u>	<u>631.831</u>

Em 31 de Dezembro de 2007, o valor a pagar à Hexapólis inclui 354.429 Euros relativos a dividendos referentes ao exercício de 2006.

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2008 relativo a indemnizações corresponde a uma indemnização a pagar a um funcionário pela rescisão do respectivo contrato de trabalho.

11 Capital

A Sociedade foi criada em 4 de Outubro de 1993, com um capital social de 374.098 Euros, representado por 75.000 acções com valor nominal de 4,99 Euros.

O capital social foi sucessivamente aumentado para 423.976 Euros (em 10 de Agosto de 1994, mediante a emissão de 10.000 acções com valor nominal de 4,99 Euros, integralmente subscritas), depois para 623.497 Euros (em 29 de Dezembro de 1994, mediante a emissão de 40.000 acções com valor nominal de 4,99 Euros, integralmente subscritas), finalmente para 748.197 Euros (em 30 de Julho de 1996, mediante a emissão de 26.000 acções com valor nominal de 4,99 Euros, integralmente subscritas). Em 7 de Junho de 2001, a Sociedade procedeu à redenominação do capital social de Escudos para Euros, mediante a incorporação de reservas no valor de 1.803 Euros, tendo o valor nominal de cada acção passado de 4,99 Euros para 5 Euros.

Em 17 de Maio de 2006, a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. assinou com a Hexapólis Unipessoal, Lda. ("Hexapólis") um "Framework Agreement" em que garantia a esta entidade, ou a uma terceira entidade por esta indicada, a opção de comprar as acções detidas pela José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. no capital social da Imopólis, representativas de 100% do capital da Sociedade. O preço definido, nos termos do acordo assinado, ascendia ao valor de balanço da Imopólis à data de exercício da opção (sujeito a uma "due diligence" à Sociedade e ao seu último balanço disponível à data de exercício da opção e sujeito à confirmação de que o valor de mercado dos activos geridos pela Sociedade, através de um relatório de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, ascendia pelo menos ao valor indicado no último balanço disponível à data

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

de exercício da opção). O referido acordo determinava um período de opção pela Hexapólis de seis meses após a sua data de assinatura, extensíveis por mais três meses.

Em 30 de Janeiro de 2007, e na sequência da intenção manifestada pela Hexapólis de accionar a opção de compra, as referidas entidades assinaram, com base no "Framework Agreement" de 17 de Maio de 2006, um acordo de compra de acções ("Share Purchase Agreement"). Neste contexto, o preço final acordado foi de 1.549.672 Euros (preço unitário de 1.033 Euros), integralmente liquidados na referida data, tendo a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. ordenado a transferência irrevogável das 150.000 acções representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

12 Outras reservas, resultados transitados e resultado líquido do exercício

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Reserva legal	642.263	487.339
Reservas livres	34.009	34.009
Resultados transitados	<u>(2.294)</u>	<u>(2.294)</u>
	573.978	519.054
Resultado líquido do exercício	<u>568.601</u>	<u>549.238</u>
	<u>1.140.579</u>	<u>1.088.292</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 12 de Maio de 2008, foi decidido que a aplicação dos resultados líquidos do exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, fosse a seguinte: 54.924 Euros para reforço da reserva legal e 494.314 Euros distribuídos como dividendos (ver Nota 12).

De acordo com a legislação em vigor, a Sociedade deverá constituir uma reserva legal, correspondente a 10% dos lucros líquidos apurados em cada exercício, até à concorrência do valor do capital subscrito. A reserva legal só pode ser utilizada para cobertura de prejuízos ou para aumento do capital.

13 Rendimentos de serviços e comissões

Esta rubrica corresponde à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são como se segue:

	<u>31-12-2008</u>	<u>31-12-2007</u>
Activo líquido	272.607.689	288.165.671
Passivo	19.866.575	27.438.764
Capital do Fundo	252.741.114	260.726.907
Resultado líquido do exercício	<u>(2.732.104)</u>	<u>18.935.858</u>

O valor da comissão de gestão com referência a 31 de Dezembro de 2008 ascendeu a 1.755.523 Euros (2007: 1.735.836 Euros).

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

14 Outros resultados de exploração

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Rendas de propriedades de investimento (Nota 6)	22.114	74.882
Ganhos relativos a anos anteriores	61.923	4.700
Excesso de Estimativa Imposto	-	182
Ganhos na alienação de activos não correntes (Nota 6)	148.238	-
Outros	4.897	46.305
	<u>236.172</u>	<u>126.069</u>
Outros encargos de exploração:		
Insuficiência da estimativa para imposto	(8.189)	-
Outros impostos	(1.354)	(1.798)
Outros	(92.482)	(41.946)
	<u>(102.005)</u>	<u>(43.744)</u>
	<u>136.167</u>	<u>82.325</u>

Em 31 de Dezembro de 2007, as rubricas "Outros rendimentos de exploração - Outros" e "Outros encargos de exploração - Outros" inclui os montantes de aproximadamente 43.000 Euros e 20.000 Euros, referentes à regularização dos valores com férias e subsídio de férias registados no exercício anterior, em resultado de algumas reestruturações no pessoal após a mudança de accionistas, e à anulação de saldos antigos com o extinto Fundo Imobiliário Imopólis I.

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2008 na rubrica "Outros encargos de exploração - Outros" inclui custos com honorários de advogados referentes a exercícios anteriores no valor de 86.008 Euros.

Em 31 de Dezembro de 2008, o saldo apresentado em "Outros rendimentos de exploração - Ganhos relativos a anos anteriores" corresponde ao valor em excesso da estimativa de bónus de desempenho registada nas contas do exercício de 2007 face ao montante efectivamente pago aos colaboradores.

15 Custos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Remuneração dos órgãos sociais	321.532	192.500
Remuneração do pessoal	186.975	363.182
	<u>508.507</u>	<u>555.682</u>
Encargos sobre remunerações	51.335	66.128
Outros custos com o pessoal:		
Indemnizações	31.000	-
Outros	12.940	20.059
	<u>603.762</u>	<u>641.869</u>

Em 2008 e 2007, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros do Conselho de Administração, 5 trabalhadores.

16 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Serviços especializados:		
Advogados	139.378	56.023
Contabilidade	74.584	74.415
Consultoria e auditoria	84.380	10.008
Condomínio	13.897	19.833
Recepção	9.880	19.775
Informática	9.214	11.973
Outros	40.788	21.952
Rendas e alugueres	84.950	113.427
Despesas de comunicação e expediente	22.753	16.955
Água, energia e combustíveis	9.308	10.285
Deslocações, estadas e representações	7.924	7.588
Conservação e reparação	6.662	5.586
Publicidade	8.175	4.910
Seguros	4.510	5.294
Publicações	1.597	6.748
Outros	8.878	36.470
	<u>503.656</u>	<u>421.022</u>

O acréscimo verificado nos custos com serviços especializados relacionados com advogados resulta do facto de, em 2007, não ter sido efectuado um acréscimo de custos para fazer face aos serviços prestados, adicionais à avença contratada, pelos advogados.

No que se refere aos custos com consultoria e auditoria, o seu acréscimo relativamente ao ano anterior deriva de serviços prestados em 2006, com vista à implementação de um software informático.



Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

17 Transacções com entidades relacionadas

Com relação a 31 de Dezembro de 2008 e de 2007, os saldos e as transacções efectuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	2008		
	Hexapólis	Fundo Imodeserv.	Total
Activos:			
Outros activos	-	166.377	166.377
Passivo:			
Outros passivos	-	1.890	1.890
Resultados:			
Custos com Rendas	-	63.101	53.101
Proventos com Comissões	-	1.755.523	1.755.523
	2007		
	Hexapólis	Fundo Imodeserv.	Total
Activos:			
Outros activos	-	165.721	165.721
Passivo:			
Outros passivos	353.643	-	353.643
Resultados:			
Custos com Rendas	-	110.795	110.795
Proventos com Comissões	-	1.735.836	1.735.836

18 Garantias prestadas

A discriminação das garantias prestadas pelo Millenium BCP, em nome da Sociedade, é como segue:

Entidade beneficiária	Banco	Valor
Câmara Municipal de Oeiras	Millenium BCP	55.387
Câmara Municipal de Lisboa	Millenium BCP	89.784
		<u>145.171</u>

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento
Imobiliário, SA**

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

19 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Numerário (Nota 3)	989	1.469
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Disponibilidades em instituições de crédito (Nota 4)	481.084	250.673
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	<u>1.500.000</u>	<u>1.400.000</u>
	<u>1.982.053</u>	<u>1.652.142</u>

20 Consolidação

As contas da Sociedade são incluídas, pelo método da equivalência patrimonial, nas contas da Hexapólis Unipessoal, Lda. com sede na Avenida do Forte, número 3, Edifício Suécia IV, Piso 0, em Carnaxide.

J. M. C.

[Handwritten signatures]



IV
Pareceres externos

Certificação Legal das Contas

Introdução

1 Examinámos as demonstrações financeiras da Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA ("Sociedade"), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2008 (que evidencia um total de €2.291.913 e um total de capital próprio de €1.890.579, incluindo um resultado líquido de €586.601), as Demonstrações dos resultados, dos fluxos de caixa e de alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo. Estas demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas introduzidas pelo Aviso nº 1/2005 do Banco de Portugal, as quais têm por base as Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS") em vigor, tal como adoptadas pela União Europeia, com as excepções referidas nos Avisos nº 1/2005, nº 4/2005 e nº 7/2008 do Banco de Portugal.

Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da instituição, as alterações no seu capital próprio, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

3 A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

Âmbito

4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria da 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, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

5 O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

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

Opinião

7 Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em 31 de Dezembro de 2008, o resultado das suas operações, os fluxos de caixa e as alterações no seu capital próprio, no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

Lisboa, 23 de Março de 2009

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



António Alberto Henriques Assis, R.O.C.



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2008**

Handwritten signature or initials.

Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de gestão e as Demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (a "Sociedade") relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.

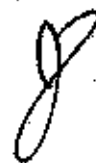
2 No decurso do exercício acompanhamos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da Sociedade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

3 Verificámos ainda a eficácia do sistema de gestão de risco, do sistema de controlo interno e do sistema de auditoria interna, não tendo daí resultado qualquer reparo para além dos aspectos já mencionados no Parecer do Fiscal Único sobre a adequação e eficácia do Sistema de Controlo Interno datado de 29 de Dezembro de 2008.

4 Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado, emitimos a respectiva Certificação Legal das Contas, em anexo.

5 No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) o Balanço, as Demonstrações dos resultados, dos fluxos de caixa e de alterações no capital próprio e o correspondente Anexo, complementados com o teor da Certificação Legal das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Sociedade, das alterações no capital próprio, dos seus resultados e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados são adequados;
- iii) o Relatório de Gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Sociedade evidenciando os aspectos mais significativos; e
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.



Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

6 Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, somos do parecer que:

- i) seja aprovado o Relatório de Gestão;
- ii) sejam aprovadas as Demonstrações financeiras;
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

7 Finalmente, desejamos expressar os nossos agradecimentos ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Sociedade com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

Lisboa, 23 de Março de 2009

O Fiscal Único

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



António Alberto Henriques Assis, R.O.C.