



**IMOPOLIS**

---

Relatório e Contas  
2010

# Índice

I – Relatório de Gestão

II – Demonstrações Financeiras

III – Anexo às Demonstrações Financeiras

IV – Certificação Legal das Contas

V – Relatório e Parecer do Fiscal Único

# RELATÓRIO DE GESTÃO



**IMOPÓLIS**

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



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 2010.

## 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 2011**
- VII POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS**
- VIII OUTRAS INFORMAÇÕES**
- IX PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**
- X CONCLUSÕES**

## **ÓRGÃOS SOCIAIS**

### **MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL**

Presidente: Pedro Miguel Guimard Leão Simões Coelho  
Secretário: Alexandra Mendes Resina da Silva Almeida

### **CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Presidente: Ricardo João Barbosa Santos Valente  
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 processo de “saída da crise” que ocorreu ao longo de 2010 teve como nota marcante os elevados diferenciais registados no comportamento das várias economias. Por um lado, o que já era notório em períodos anteriores, entre o chamado capitalismo “avançado” e as novas economias “emergentes”, por outro, no interior destes dois conjuntos onde, sobretudo, no primeiro deles se assiste a tendências evolutivas bem distintas.

As perspectivas mais pessimistas, que apontariam para que a «grande recessão» vivida no período de 2008-2009 pudesse converter-se numa «grande depressão» da economia internacional nos anos seguintes, parecem estar mais distantes de se tornarem realidade, com os indicadores conhecidos para a segunda metade de 2010 a consolidarem, no essencial, a retoma das principais economias, apesar das várias ameaças que ainda persistem e que não asseguram um ciclo de crescimento duradouro e que afaste a eventualidade de novas crises poderem vir a ocorrer nos próximos anos.

Com a «locomotiva» do crescimento a continuar a ser assegurada pelas principais economias emergentes (China, Índia e Brasil, em especial), as principais economias avançadas vêm beneficiando do crescimento daquelas para expandirem os seus mercados, compensando, assim, alguma retracção da procura interna que as medidas «pós-crise» provocaram. Isto não obsta a que o ritmo de crescimento das três principais “zonas económicas” esteja a ser feito a várias velocidades com diferenciais de cerca de 1 p.p., e por ordem

decrecente, entre o Japão e os, os E.U.A. e entre estes e a U.E./«zona euro». Estes diferenciais são, contudo, mais acentuados no interior da U.E. e, em particular, ao nível dos países da «zona euro», que estão confrontados com a crise das dívidas soberanas desencadeada no início de 2010. Esta crise, que reflecte, na sua essência, a crescente perda de capacidade competitiva do conjunto das «velhas» economias europeias e o decréscimo do seu peso na economia mundial, vem agravando as assimetrias e os desequilíbrios no seu interior, acentuando, ao mesmo tempo, as divergências quanto às políticas a adoptar em resultado da sobreposição entre os vários interesses individuais e os mecanismos de coesão e solidariedade entre os Estados membros.

Os números conhecidos para as economias da União Europeia – sejam os do 3º trimestre de 2010, sejam as previsões para os anos de 2010 e 2011 evidenciam as referidas diferenças e o manifesto efeito recessivo das políticas de correcção dos défices públicos impostos por Bruxelas. Assim, se o diferencial de crescimento entre o conjunto da «zona euro», os E.U.A. e o Japão se acentuou neste período (1.9% para a «zona euro», 3.2% para os E.U.A. e 4.1% para o Japão), o crescimento registado pela Suécia (6.8%), Estónia (4.7%), Polónia (4.7%), Eslováquia (4.2%) e mesmo pela Alemanha (3.9%) contrasta com as quebras registadas na Grécia (-4.5%), na Roménia (-2.2%) e, presumivelmente, na Irlanda (-0.5%).

## **2. ZONA EURO**

O PIB da Zona Euro cresceu em 2010, de acordo com uma estimativa do Eurostat. 1,9 %, sendo que nos 27 o crescimento foi de 2,2%.

No que se refere à evolução dos preços, de acordo com a estimativa provisória do Eurostat, a inflação homóloga na Zona Euro, medida pelo IHPC, situou-se nos 2.2% em Dezembro de 2010, o que representa um aumento, comparativamente a 2009, em que este indicador se situou nos 0,9%.

O preço internacional do petróleo, em dólares, registou uma subida de 20% ao longo do ano de 2010.

Em termos de taxa de câmbio do euro face ao dólar, o valor registado no final do ano de 2010 continua, apesar da crise da moeda única, demasiado elevado, prejudicando a competitividade externa dos países europeus. A “sobrevalorização” do Euro tem, por outro lado, ajudado a manter uma inflação baixa nesta zona económica, embora existam indicadores que apontem para uma maior subida ao longo de 2011, como sejam a evolução previsível do preço de petróleo e de um conjunto de matérias-primas e bens agrícolas fundamentais que se prevê tenham um aumento mais ou menos generalizado no próximo ano.

Em conclusão, espera-se um ano de 2011 marcado por algumas incertezas de vulto, sobretudo ao nível dos países da “zona euro” e da respectiva coesão, embora as perspectivas de evolução global apontem para um cenário de consolidação da retoma económica, se bem que com níveis de crescimento mais baixos que em 2010, o que

permitirá, no geral, retomar os níveis de crescimento anteriores à crise, completando a recuperação parcial das economias registada no último ano. De fora deste quadro ficarão, no entanto, as economias confrontadas com problemas no financiamento de dívida e condenadas a adoptar políticas de austeridade orçamental para 2011.

### **3. PORTUGAL**

O Produto Interno Bruto (PIB) português cresceu 1,4% em 2010, o que permitiu ficar acima das estimativas das principais instituições mundiais, tendo o sector exportador sido o grande motor do crescimento verificado. No entanto, o dinamismo económico ao nível do produto interno português ficou aquém da média do crescimento dos países da U.E. (2,2%) e da média dos países da Zona Euro (1,9%). Apesar disso manteve-se acima dos resultados alcançados pelas economias em situação económica mais problemática: a Grécia, a Irlanda e a Espanha.

No que respeita à evolução das taxas de juro, verificou-se uma tendência ascendente das mesmas ao longo de 2010, tendo esta sido mais acentuada no último trimestre do ano. Ainda assim esta trajectória ascendente observada ao longo de 2010 deve implicar a permanência das taxas de juro de mercado monetário em níveis médios inferiores aos observados no período imediatamente anterior à eclosão da crise económica e financeira internacional.

Ao nível da estabilidade dos preços, a evolução da inflação foi determinada em grande medida pela tendência de subida dos preços dos transportes, água, electricidade, gás e outros combustíveis, o que se traduziu numa subida da variação homóloga do índice harmonizado de preços no consumidor de 1,4%, em 2010, após uma redução de 0,9% em 2009.

No que se refere ao mercado de trabalho, manteve-se a situação desfavorável com a subida da taxa de desemprego a situar-se no 10% no final de 2010, face aos 9,4 % registados no final do ano transacto.

Ao nível do sector público, a receita fiscal do Estado registou, em 2010, uma variação homóloga de 5,5%, o que se deveu em grande medida à subida das receitas dos impostos indirectos, dos quais se destacam o IVA, o Imposto sobre Veículos e o Impostos sobre o Tabaco. Quanto à despesa corrente primária do Estado, a mesma cresceu 3,9% em 2010, tendo o défice orçamental ficado em 2010 nos 6,9% do PIB, o que representa uma redução face aos 9,3% do PIB registados em 2009. Para 2011, a Comissão Europeia prevê uma nova redução do défice para 4,9% do PIB, o que implicará um significativo esforço de consolidação orçamental.

### III – EVOLUÇÃO DO SECTOR DE MERCADO

#### 1. ENQUADRAMENTO

A actividade dos principais mercados de imobiliário a nível mundial tem vindo a registar uma tendência de crescimento que tende a fortalecer-se durante o próximo ano. Todavia, a recuperação será segmentada por tipo de produto e geografia, com os imóveis prime a ter um melhor desempenho que os de segunda linha, as principais capitais a superar o desempenho das cidades periféricas e o Pacífico Asiático a liderar o ciclo virtuoso, à frente da Europa e da América do Norte. Estima-se que em 2011 o volume do arrendamento imobiliário deverá atingir o seu máximo desde da crise financeira global, com os inquilinos corporativos a mostrarem uma maior confiança para fechar contratos.

O mercado imobiliário nacional não tem ficado à margem da evolução da economia portuguesa. Os vários segmentos imobiliários têm sido afectados de forma diferenciada por factores como a quebra do consumo privado, o reduzido crescimento da actividade económica, o aumento do desemprego ou o difícil acesso ao crédito. À semelhança de 2009, o ano de 2010 foi também um ano difícil para o sector imobiliário em Portugal, e as perspectivas para 2011 não são animadoras. As medidas de austeridade introduzidas pelo governo irão condicionar fortemente o rendimento disponível das famílias e também a capacidade financeira das empresas, contribuindo para uma contracção generalizada em todos os sectores e afectando assim também o imobiliário.

A actividade de investimento imobiliário em Portugal surpreendeu de alguma forma o mercado em 2010, tendo fechado o ano com um valor significativamente superior às expectativas formuladas. De Janeiro a Dezembro foram transaccionados €730 milhões em activos, valor cerca de 25% superior ao registado em 2009. Ainda assim o volume total foi reduzido quando comparado com os anos pré-crise. Nos últimos anos a queda do investimento estrangeiro em Portugal tem condicionado o dinamismo do investimento em activos imobiliários. As constantes notícias sobre a crise da dívida soberana e a sustentabilidade da dívida pública nacional, fizeram com que a actividade dos investidores estrangeiros em Portugal ficasse próxima da estagnação. Embora se adivinhe um cenário difícil para o país, é expectável que a correcção de preços dos activos imobiliários a que se tem assistido contribua para um crescimento das transacções em 2011. Este ajustamento de preços, a menor concorrência entre compradores e a transparência e maturidade do mercado nacional, mantêm-no atractivo para os investidores internacionais. No entanto, a credibilidade internacional do nosso país em termos económicos e financeiros continuará a ter um papel decisivo nas atracções do investimento estrangeiro. Espera-se que a estabilidade continue a marcar a evolução dos *yields* dos activos *prime*, sendo no entanto expectável uma pressão ascendente nos *yields* para activos secundários no próximo ano.

Ao nível do mercado de escritórios, o ano de 2010 registou um fraco nível de actividade, com a procura a atingir o nível mais baixo dos últimos 8 anos. O actual enquadramento económico tem conduzido a uma atitude defensiva por parte dos inquilinos no que se refere a planos de expansão e estratégias de crescimento futuras.

Neste contexto, a procura tem sido motivada, na grande maioria dos negócios, por uma estratégia de optimização dos custos imobiliários, através da renegociação das condições de ocupação e/ou redução de áreas, o que se tem vindo a reflectir no nível de rentabilidade dos proprietários. Os valores do mercado sofreram ao longo do ano fortes pressões, fruto da conjuntura económica, dos fracos níveis de procura e conseqüente aumento dos níveis de desocupação. As expectativas para 2011 traduzem-se na manutenção do panorama vivido em 2010, não se prevendo melhorias significativas nos principais indicadores de mercado no curto prazo. A efectiva expansão do mercado, designadamente da procura, será condicionada de forma decisiva pelo crescimento da economia nacional.

## **2. OFERTA**

Durante ano de 2010, o número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado manteve-se inalterado, comparativamente ao ano transacto, existindo actualmente 36 sociedades. No que respeita aos fundos sob gestão, verificou-se no ano de 2010, a criação de 11 fundos de investimento imobiliário, maioritariamente Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados (FEIIF), e foram liquidados apenas 2, pelo que o número de fundos imobiliários portugueses em actividade ascende actualmente a 260. Destes, 142 são fundos fechados, 12 são fundos abertos, 102 são fundos especiais fechados, 2 fundos especiais abertos e 2 fundos de gestão de património imobiliário abertos, 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 3,5% comparativamente ao final de 2009, ascendendo a um valor total de 12,2 mil milhões de euros, dos quais 4,7 mil milhões de euros respeitam a fundos abertos, 4,9 mil milhões de euros a fundos fechados e os restantes 2,6 mil milhões de euros a fundos especiais, 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.

O nível de endividamento dos Fundos fechados continua a aumentar, representando os empréstimos destes Fundos, em 2010, 30,8% do valor dos seus imóveis, em contraposição a 28,9%, em 2009. Nos Fundos abertos verifica-se a tendência inversa, representando os empréstimos destes Fundos, em 2010, 4,8% do valor dos seus imóveis, em contraposição a 6,6%, em 2009.

A Fundimo é a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, logo seguida pela ESAF e Interfundos. Estas três sociedades gerem 35,7% do património imobiliário detido por fundos, sendo de referir que no ano anterior esta percentagem era de 33,7%. A Imópolis aparece, actualmente, na 28<sup>a</sup> posição, com uma quota de mercado de 0,4%, o que representa um decréscimo de dois lugares face ao ano transacto, com manutenção da quota de mercado.

### **3. PROCURA**

O ano de 2010 ficará marcado como um dos mais apáticos para o mercado de escritórios de Lisboa. Os dados mais recentes apontam para o nível de absorção mais baixo dos últimos 8 anos, confirmando o fraco nível de actividade sentido ao longo do ano.

De acordo com o Lisbon Prime Index (LPI), o mercado de escritórios de Lisboa transaccionou um total de 106 mil m<sup>2</sup> no ano de 2010, recuando para o valor mínimo dos últimos oito anos, e inferior aos mínimos históricos de 2002, quando foram colocados 125 mil m<sup>2</sup>. A performance do ano de 2010 continua a reflectir a actual conjuntura de contenção financeira, registando uma queda de 8% face a 2009, ano em foram transaccionados 118 mil m<sup>2</sup>, ficando assim muito abaixo dos níveis de absorção de 2008 e 2007, que se situaram nos 232 mil m<sup>2</sup> e 201 mil m<sup>2</sup>, respectivamente.

Desde o início da crise despoletada em 2007, a taxa de desocupação do mercado de escritórios conseguiu manter-se em níveis abaixo dos verificados em anos anteriores, ou seja a procura verificada excedeu o volume da nova oferta. No entanto, 2010 foi o ano em que este indicador cedeu, atingindo 10,31%, o que representou um aumento de 18% face ao ano anterior.

Em 2010 registou-se um total de 234 transacções, sensivelmente em linha com o verificado no ano anterior. A área média transaccionada apresentou uma ligeira queda, para 452 m<sup>2</sup> por operação, cerca de 6% abaixo do registado em 2009. A actividade do mercado foi marcada por um número significativo de transacções abaixo do 500 m<sup>2</sup>, que representaram quase 80% do número de

negócios concluídos Apenas três dos negócios realizados em 2010 apresentaram áreas superiores a 2.000 m<sup>2</sup>.

O Báltico Office Center e o Lagoas Park, localizados no Parque das Nações e Corredor Oeste, respectivamente, foram os empreendimentos com melhor desempenho em 2010, concentrando mais de 20% do total da área transaccionada ao longo do ano, cerca de 24.000 m<sup>2</sup>. Seguiram-se o Edifício Axa (antigo Edifício Sony), o Edifício Fontes Pereira de Melo 27, as Torres da Amoreiras e o Edifício Ramazotti, que em conjunto apresentaram em 2010 uma ocupação acima de 16 mil m<sup>2</sup>.

A conjuntura actual, os fracos níveis de procura e consequente aumento dos níveis de desocupação têm pressionado as rendas de mercado. Na segunda metade de 2010, a renda *prime* estabilizou nos 19€/mês/m<sup>2</sup>, comportamento seguido pelas restantes zonas, à excepção do Corredor Oeste. Nesta zona verificou-se uma descida da renda *prime* para os 12,5€/mês/m<sup>2</sup>.

Depois de uma queda generalizada das rendas durante o ano de 2009, os proprietários esforçaram-se para manter o valor das rendas em 2010, especialmente nos casos em que o objectivo final é a venda do activo depois de colocado no mercado de arrendamento. A manutenção dos valores de mercado, leva a que os proprietários cedam noutros benefícios contratuais, designadamente os períodos de carência de rendas e/ou contribuições financeiras para remodelação dos espaços. Estes benefícios são muitas vezes concedidos em troca de contratos de arrendamento por períodos mais longos, o que acaba por beneficiar o activo como produto de investimento. Apesar da maior duração dos contratos conferir menor flexibilidade aos ocupantes, estas condições podem ser

atractivas em virtude da maior valorização do benefício financeiro imediato em detrimento da maior flexibilidade. À excepção do centro da cidade, designadamente das Zonas 1 e 2, a pressão sobre as rendas manter-se-á como tendência em 2011.



## IV – ACTIVIDADE DA SOCIEDADE

### **1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA**

Durante o ano de 2010, 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.

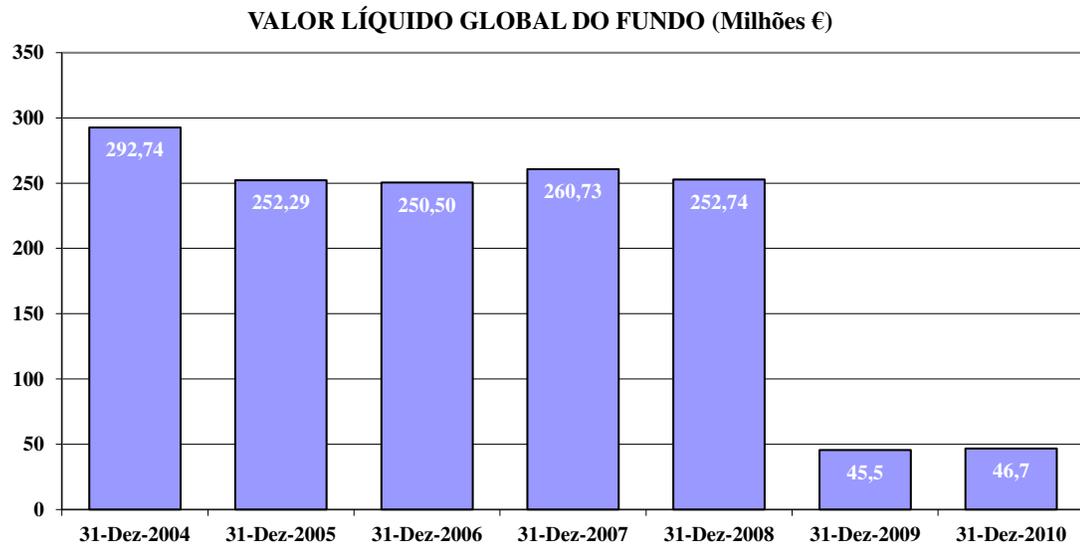
Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo que se encontra em consonância com a defesa dos interesses do actual investidor do mesmo.

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

#### *2.1 Valor líquido global do Fundo*

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

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

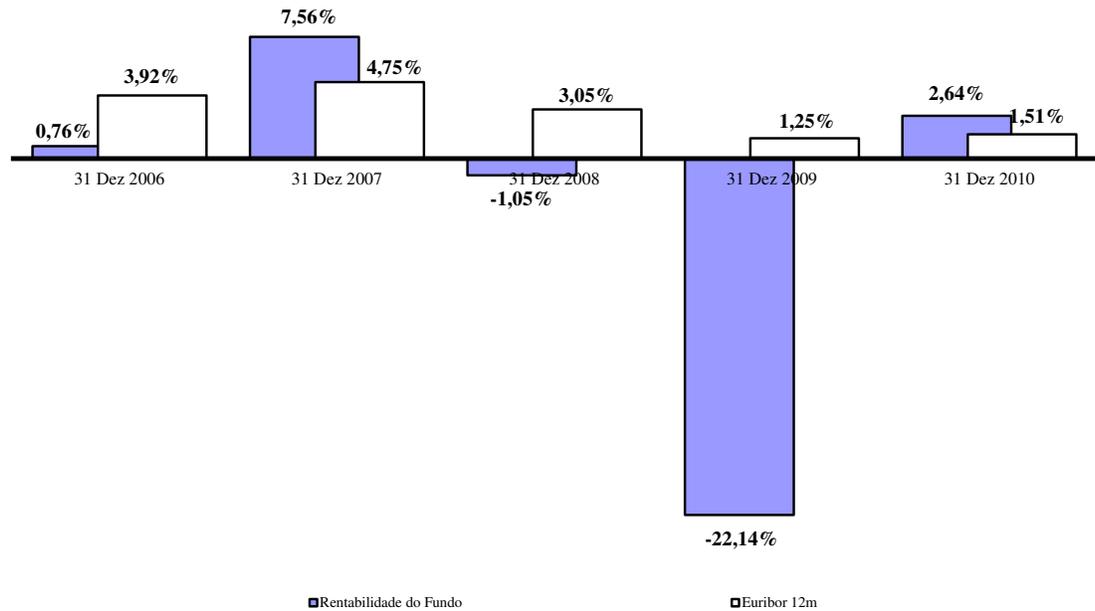


## 2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2010, o valor de 5,4931 €, tendo a rentabilidade anualizada sido, durante o ano de 2010, de 2,64%.



**RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M**



A significativa variação da rentabilidade do Fundo, face a igual período do ano anterior (-22,14%, em 2009), resulta sobretudo do reconhecimento, em 2009, de menos valias potenciais líquidas em imóveis no valor global de € 32.788.652, resultantes das reavaliações efectuadas aos imóveis em carteira, e de menos valias potenciais líquidas, no montante de € 7.176.424, referentes ao valor de mercado (MTM) do SWAP contratado pelo Fundo.



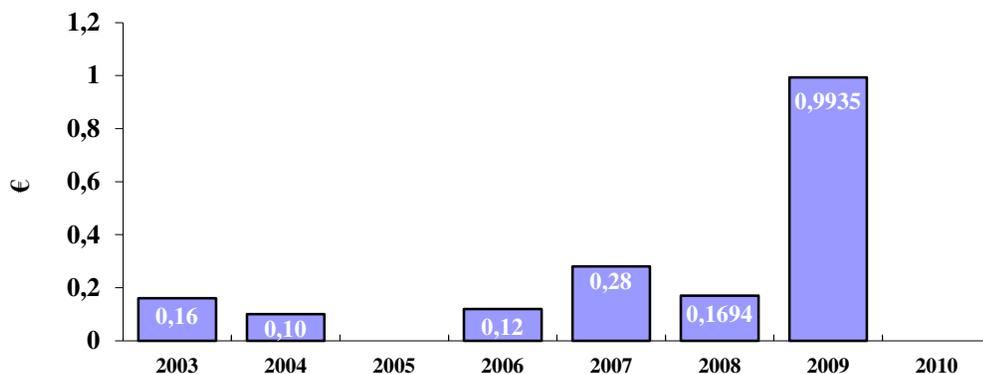
De facto, a inversão, em 2010, do sentido da evolução do valor de mercado do referido SWAP, permitiu o reconhecimento de mais valias potenciais líquidas no exercício em análise, no montante de € 3.123.495 e, conseqüentemente, atingir uma rentabilidade positiva.

### 2.3 Distribuição de rendimentos

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

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

**Evolução da distribuição dos rendimentos por UP**





## 2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2010, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu actual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes actividades:

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

### 2.4.1 Arrendamentos do Fundo

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

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



uma renegociação importante de uma área de 14.080 m<sup>2</sup> nos armazéns de Leiria e 1.596 m<sup>2</sup> de escritório no Parque Suécia.

#### 2.4.2 Vendas

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

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

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

**1. ANÁLISE ECONÓMICA**

A Imopólis apresenta em 31 de Dezembro de 2010, um resultado líquido do exercício negativo no montante de € 840.218, um resultado antes de impostos negativo no montante de € 893.071 e um total de proveitos de € 1.135.592 (em 2009, estes valores foram, respectivamente, € 505.031, € 693.973 e € 1.718.924).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

*(Valores em milhares de euros)*

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>Var.</u></b>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	1.000	1.592	-37,2%
Juros de aplicações de capital	17	20	-15,0%
Outros ganhos	119	107	11,2%
Impostos diferidos	211	-	100,0%

Os custos verificados em 2010 e 2009 apresentam o seguinte detalhe:

*(Valores em milhares de euros)*

	<b><u>2010</u></b>	<b><u>2009</u></b>	<b><u>Var.</u></b>
Custos com pessoal	869	483	79,9%
Outros gastos administrativos	470	458	2,6%
Provisões do exercício	664	41	1.519,5%
Amortizações do exercício	21	32	-34,4%
Outros custos	5	11	-54,6%
Imposto sobre os lucros	158	189	-16,4%

A análise à evolução da situação económica da empresa, permite verificar um decréscimo de 37,2% nos proveitos referentes à comissão de gestão, o qual resulta, maioritariamente, da redução do valor líquido global médio do Fundo durante o ano de 2010, em virtude da redução de capital ocorrida no Fundo no mês de Dezembro de 2009 no montante de € 159.499.997.

O valor de 119 mil euros evidenciado na Demonstração dos Resultados em 2010 (107 mil euros, em 2009) na rubrica de outros ganhos refere-se, maioritariamente, à reversão do acréscimo para prémios a pagar ao pessoal constituído em 2009.

Do lado dos proveitos, há ainda a referir a redução de 15% em juros de aplicações de capital, a qual resulta maioritariamente da redução do valor médio do capital aplicado, comparativamente ao ano anterior.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir um aumento de 79,9% nos custos com pessoal em resultado do pagamento de uma indemnização a um ex-administrador da Sociedade no montante de 442 mil euros. O pagamento desta indemnização implicou ainda um acréscimo no imposto sobre o rendimento no valor de 155 mil euros a título de tributação autónoma calculada à taxa de 35%. No que se refere a impostos sobre o rendimento, há ainda a referir a existência de impostos diferidos activos no montante de 211 mil euros, resultantes dos prejuízos fiscais apurados no exercício no montante de 844.849 euros, sobre os quais foi aplicada uma taxa de imposto de 25%. De acordo com o Business Plan da Sociedade, os referidos prejuízos serão deduzidos ao lucro tributável dos anos seguintes.

O valor de 664 mil euros evidenciado na rubrica de provisões do exercício, na Demonstração dos Resultados de 2010, refere-se a provisões para crédito vencido, constituídas conforme regras do Banco de Portugal. Estas provisões referem-se maioritariamente ao crédito da comissão de gestão, cuja antiguidade resulta de uma situação de falta de liquidez no Fundo de carácter excepcional e temporário.

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
EBITA / Proveitos	-78%	41%
Pessoal / Proveitos	77%	28%
FSE / Proveitos	41%	27%

## **2. ANÁLISE FINANCEIRA**

Em termos financeiros, há a registar a significativa redução da autonomia financeira da empresa que passou de 86%, em 2009, para 35%, em 2010. Esta situação é fruto do resultado líquido negativo registado no exercício. Face ao Business Plan da Sociedade, prevê-se repor, já em 2011, o rácio de autonomia financeira da Sociedade nos níveis registados em 2009, por forma a garantir a existência duma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2010 a € 590.923, sendo o valor do Passivo de € 1.085.219.

VI – PERSPECTIVAS PARA 2011

O ano 2011 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, designadamente, os imóveis sites Av. da Liberdade e Rua Conselheiro Fernando de Sousa, Edifícios Regata e Terraços de Bragança e terrenos sites em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a 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 2011, tendo em vista a optimização da rentabilidade do Fundo;
- ↳ Continuação da implementação de medidas de controlo dos custos dos edificios, que permitam a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos.

VII – POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

Na prossecução das suas atribuições, o Conselho de Administração guiou-se pelos princípios legais e estatutários, tendo merecido especial reflexão o tipo de funções desempenhadas, a situação económica da Imopólis, os critérios de mercado e, sobremaneira, critérios de prudência.

A remuneração dos membros do Conselho de Administração é apenas atribuída a membros deste órgão que desempenhem funções executivas e pode ser composta por duas componentes: (i) a fixa, que é paga em doze ou catorze prestações mensais de igual valor por ano conforme deliberação da Assembleia Geral, e (ii) a variável, que poderá ser atribuída por decisão discricionária da Assembleia Geral e com base em critérios relativos ao desempenho dos administradores no exercício das suas funções, ao respectivo mérito no alcance dos objectivos traçados pela sociedade, às condições económicas e financeiras da Imopólis e bem assim, à conjuntura económica e social do país.

No que se refere ao órgão de fiscalização da Imopólis (composto por Fiscal Único Efectivo e Suplente) e atendendo à especificidade das funções pelo mesmo desempenhadas, o Conselho de Administração julgou apropriado aceitar e confirmar os valores (fixos) constantes da proposta anual de honorários do Fiscal Único, resultante do “Contrato de Prestação de Serviços de Revisão Legal de Contas” oportunamente negociado e celebrado pelo Conselho de Administração e pelo Fiscal Único, valores esses que se consideram estar em sintonia com os que actualmente são praticados no mercado.

O Conselho de Administração declara que a política de remunerações aplicada aos membros do órgão de administração e de fiscalização, designadamente no que respeita ao seu enquadramento em função da concreta situação económica e financeira da Imopólis, é adequada para a

mesma, eliminando qualquer potencial impacto negativo que a referida política pudesse vir a ter sobre os resultados da sociedade.

VIII – 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.

IX – PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

Dado o facto de o Resultado Líquido em 31 de Dezembro de 2010 apresentar um valor negativo de € 840.218, propomos que o mesmo seja integralmente transferido para Resultados Transitados.

X – 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, 28 de Fevereiro de 2011

**O Conselho de Administração**

---

*Eng. Ricardo Santos Valente*  
Presidente

---

*Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger*  
Vogal

---

*Dr. Karl Wayne McCathern*  
Vogal



# II

## Demonstrações Financeiras

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

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2010			2009		PASSIVO	Notas	2010	2009
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	969	-	969	969	Passivos por impostos correntes	9	-	2.626.012	
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	455.500	-	455.500	2.772.419	Outros passivos	10	1.085.219	309.205	
Aplicações em instituições de crédito	5	702.078	-	702.078	1.500.375	Total do passivo		1.085.219	2.935.217	
Outros activos tangíveis	6	462.041	412.739	49.302	72.115					
Activos intangíveis	6	144.828	139.517	5.311	-	Capital	11	750.000	750.000	
Activos por impostos correntes	9	144	-	144	-	Outras reservas e resultados transitados	12	681.141	630.638	
Activos por impostos diferidos	7	211.212	-	211.212	-	Resultado do exercício		(840.218)	505.031	
Outros activos	8	955.984	704.358	251.626	475.008	Total do capital próprio		590.923	1.885.669	
Total do Activo		2.932.756	1.256.614	1.676.142	4.820.886	Total do passivo e do capital próprio		1.676.142	4.820.886	

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

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

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2010	2009
Juros e rendimentos similares		16.458	19.925
Juros e encargos similares		-	-
Margem Financeira		<u>16.458</u>	<u>19.925</u>
Rendimento de serviços e comissões	13	1.000.000	1.591.914
Encargos com serviços e comissões		(1.907)	(1.854)
Outros resultados de exploração	14	116.415	97.670
Produto bancário		<u>1.130.966</u>	<u>1.707.655</u>
Custos com pessoal	15	(869.482)	(482.891)
Gastos gerais administrativos	16	(470.171)	(458.143)
Amortizações do exercício	7	(20.848)	(31.825)
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)	8	(663.535)	(40.823)
Resultados antes de impostos		<u>(893.070)</u>	<u>693.973</u>
Impostos			
Correntes	9	(158.360)	(188.943)
Diferidos		211.212	-
Resultado após impostos		<u>(840.218)</u>	<u>505.031</u>
Resultado líquido do exercício		<u>(840.218)</u>	<u>505.031</u>
Outro resultado integral do exercício		-	-
Total do rendimento integral do exercício		<u><u>(840.218)</u></u>	<u><u>505.031</u></u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

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 2010 E 2009

(Montantes expressos em Euros)

	<u>Capital</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Reserva livre</u>	<u>Resultados transitados</u>	<u>Total</u>	<u>Resultado do exercício</u>	<u>Total</u>
<b>Saldos em 1 de Janeiro de 2009</b>	<b>750.000</b>	<b>542.263</b>	<b>31.545</b>	<b>170</b>	<b>573.978</b>	<b>566.601</b>	<b>1.890.579</b>
Transferência para reserva legal	-	56.660	-	-	56.660	(56.660)	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(509.941)	(509.941)
Resultado líquido do exercício de 2009	-	-	-	-	-	505.031	505.031
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2009</b>	<b>750.000</b>	<b>598.923</b>	<b>31.545</b>	<b>170</b>	<b>630.638</b>	<b>505.031</b>	<b>1.885.669</b>
Transferência para reserva legal	-	50.503	-	-	50.503	(50.503)	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(454.528)	(454.528)
Resultado líquido do exercício de 2010	-	-	-	-	-	(840.218)	(840.218)
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2010</b>	<b>750.000</b>	<b>649.426</b>	<b>31.545</b>	<b>170</b>	<b>681.141</b>	<b>(840.218)</b>	<b>590.923</b>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

IMOPOLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO, S.A.

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010 E 2009

(Montantes expressos em euros)

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Juros e Comissões recebidas.....	562.492	1.301.029
Recebimentos por prestação de serviços.....	45.524	76.685
Pagamento de juros e comissões.....	(1.907)	(1.854)
Pagamentos a empregados e a fornecedores.....	(938.098)	(939.343)
Imposto sobre o rendimento (pago).....	(2.784.930)	(258.609)
Imposto sobre o rendimento (recebido).....	-	2.623.369
<b>Fluxos das actividades operacionais</b>	<u>(3.116.920)</u>	<u>2.801.277</u>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Dividendos pagos.....	-	(509.941)
<b>Fluxos das actividades de financiamento</b>	<u>-</u>	<u>(509.941)</u>
Varição líquida de caixa e seus equivalentes....	(3.116.920)	2.291.336
Caixa e seus equivalentes no início do período..	4.273.388	1.982.053
Caixa e seus equivalentes no fim do período.....	<u>1.156.469</u>	<u>4.273.388</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.



III  
Anexo às  
Demonstrações Financeiras

## 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.

A actividade da Sociedade consiste 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 foi aprovada a prorrogação do Fundo por cinco anos.

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.

As demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2010 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 28 de Fevereiro de 2011.

Na elaboração deste anexo, tomaram-se em consideração as notas de divulgação em cumprimento das normas do Banco de Portugal, bem como 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato 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.

A Sociedade procedeu a uma avaliação das normas e interpretações (novas ou revistas) reflectidas nas demonstrações financeiras com início a 1 de Janeiro de 2010 e considerou que as seguintes não são relevantes para a actividade da Sociedade:

IFRS 1 (Alterações) – Adopção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro  
IFRS 2 (Alterações) – Pagamento com Base em Acções  
IFRS 3 – Concentrações de actividades empresariais e consequentes alterações à IAS 27 – Demonstrações financeiras consolidadas e individuais  
IAS 39 (Alterações) – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração  
IFRIC 16 – Cobertura de um investimento líquido numa unidade operacional estrangeira  
IFRIC 17 (Novo) – Distribuição aos accionistas de activos não monetários  
IFRIC 18 (Novo) – Transferência de activos provenientes de clientes

A Sociedade optou por não aplicar as normas contabilísticas, alterações e interpretações recentemente emitidas, mas sem aplicação obrigatória em 31 de Dezembro de 2010:

IAS 24 (Revista) – entidades relacionadas  
IFRS 9 (Novo) – Instrumentos financeiros: Classificação e mensuração  
IFRIC 14 (Alterações) – Pagamentos antecipados de requisitos de financiamento mínimos  
IFRIC 19 (Novo) – Extinção de Passivos Financeiros através de Instrumentos de Capital

É entendimento da Administração que a aplicação destas novas normas e interpretações não terão aplicação ou impacto material nas demonstrações financeiras da Sociedade.

## 1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 são comparáveis em todos os aspectos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2009.

### 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.

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 dia 6 de Dezembro de 2005 por decisão da Assembleia-Geral de Investidores foi deliberada a redução da comissão de gestão de 1,2% para 0,68%. 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.

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 das contas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica “Gastos gerais administrativos”.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

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 das 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

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 das 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

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 69% 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 2010, os prazos contratuais residuais, relativos aos activos financeiros, apresentam-se todos até 1 mês, pelo que não se verifica este risco.
- 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) Provisão para crédito vencido

De acordo com o Aviso nº 3/95 do Banco de Portugal, com as alterações introduzidas subsequentemente, nomeadamente pelo Aviso nº 3/2005, de 21 de Fevereiro, e outras disposições emitidas pelo Banco de Portugal, a Sociedade procede à constituição de provisão para crédito vencido. Esta provisão destina-se a fazer face a riscos de realização de crédito sobre Devedores por serviços prestados. As percentagens provisionadas dependem do tipo de garantias existentes e são função crescente do período decorrido desde a data de vencimento.

i) Impostos sobre lucros

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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

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 se decompõem da seguinte forma:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
IRC - Aplicável ao lucro tributável < 12.500€	12,5%	12,5%
IRC - Aplicável ao lucro tributável > 12.500€	25,0%	25,0%
Derrama (calculado sobre o Lucro Tributável)	1,5%	1,5%

Os prejuízos fiscais de determinado exercício podem ser deduzidos aos lucros fiscais dos quatro 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.

j) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respectivos encargos de 2010 e 2009, a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

l) Principais estimativas e incertezas associadas à aplicação das políticas contabilísticas

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

m) 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 contratação, 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 a gestão de fundos imobiliários e dentro deste, especificamente, do 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>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Caixa	<u>969</u>	<u>969</u>

## 4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millenium BCP	448.725	2.705.362
Montepio Geral	<u>6.775</u>	<u>67.057</u>
	<u>455.500</u>	<u>2.772.419</u>
	<u>455.500</u>	<u>2.772.419</u>

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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

## 5 Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Depósitos a prazo:		
Montepio Geral	<u>700.000</u>	<u>1.500.000</u>
Juros a receber	<u>2.078</u>	<u>375</u>
Aplicações em instituições de crédito	<u><u>702.078</u></u>	<u><u>1.500.375</u></u>

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, são remunerados às taxas brutas anuais de 2,375% e 0,875%, com vencimento em Fevereiro de 2011 e Janeiro de 2010, 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 Outros activos tangíveis e activos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2010 e 2009, foi o seguinte:

	<u>Saldo em 31.12.2009</u>			<u>Abates</u>			<u>Saldo em 31.12.2010</u>	
	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>	<u>Transferências (líquidas)</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>	<u>Amortizações do exercício</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>
Outros activos tangíveis:								
Obras em edifícios	46.805	(16.978)	-	-	-	4.142	46.805	(21.120)
Mobiliário e material	152.833	(141.894)	-	-	-	2.762	152.833	(144.656)
Máquinas e ferramentas	118.915	(117.910)	-	-	-	427	118.915	(118.337)
Equipamento informático	133.756	(121.476)	(40.440)	-	-	1.221	93.357	(92.516)
Instalações interiores	50.131	(32.068)	-	-	-	4.043	50.131	(36.110)
	<u>502.441</u>	<u>(430.326)</u>	<u>(40.440)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.595</u>	<u>462.041</u>	<u>(412.739)</u>
Activos intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	105.948	(105.948)	40.440	-	-	8.253	144.828	(139.517)
	<u>608.389</u>	<u>(536.274)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.848</u>	<u>606.869</u>	<u>(552.256)</u>

	<u>Saldo em 31.12.2008</u>			<u>Abates</u>			<u>Saldo em 31.12.2009</u>	
	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>	<u>Aquisições</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>	<u>Amortizações do exercício</u>	<u>Valor bruto</u>	<u>Amortizações acumuladas</u>
Outros activos tangíveis:								
Obras em edifícios	44.705	(12.672)	2.100	-	-	4.306	46.805	(16.978)
Mobiliário e material	152.833	(132.943)	-	-	-	8.952	152.833	(141.894)
Máquinas e ferramentas	118.915	(117.483)	-	-	-	427	118.915	(117.910)
Equipamento informático	126.421	(107.640)	8.574	(1.239)	83	13.919	133.756	(121.476)
Instalações interiores	50.131	(27.847)	-	-	-	4.221	50.131	(32.068)
	<u>493.006</u>	<u>(398.585)</u>	<u>10.674</u>	<u>(1.239)</u>	<u>83</u>	<u>31.825</u>	<u>502.441</u>	<u>(430.326)</u>
Activos intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	105.948	(105.948)	-	-	-	-	105.948	(105.948)
	<u>598.954</u>	<u>(504.533)</u>	<u>10.674</u>	<u>(1.239)</u>	<u>83</u>	<u>31.825</u>	<u>608.389</u>	<u>(536.274)</u>

## 7 Activos por impostos diferidos

O saldo apurado nesta rubrica resulta do imposto diferido activo associado ao valor total dos prejuízos fiscais apurados no exercício de 2010, no montante de 844.849€.

## 8 Outros activos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Fundo Imodesenvolvimento	926.700	482.316
Seguros - encargos diferidos	7.677	6.372
Outros	<u>21.607</u>	<u>27.143</u>
	<u>955.984</u>	<u>515.831</u>
Provisões	<u>(704.358)</u>	<u>(40.823)</u>
	<u>251.626</u>	<u>475.008</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 corresponde às comissões de gestão dos meses de Fevereiro a Dezembro de 2010 e Setembro a Dezembro de 2009, respectivamente.

## 9 Passivos por impostos correntes

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, a rubrica de passivos por impostos correntes tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas:		
Imposto estimado	158.360	188.943
Imposto a regularizar	-	2.623.369
Pagamentos por conta	(155.428)	(182.022)
Retenções na fonte	<u>(3.076)</u>	<u>(4.278)</u>
Imposto (a receber) / pagar	<u>(144)</u>	<u>2.626.012</u>

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009 registou-se uma estimativa de IRC do exercício que ascendeu a €158.360 e €188.943, respectivamente.

No que diz respeito ao montante de imposto a regularizar, no valor de €2.623.369 este justifica-se por uma transferência indevida da Direcção Geral de Contribuições e Impostos. De facto, no final do ano de 2009, após uma inspecção efectuada ao Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) relativo ao ano de 2005, as autoridades fiscais não consideraram que o apuramento do imposto entregue pela Sociedade incluía igualmente o Fundo, pelo que foi apurado um excesso de pagamento de imposto, o qual foi transferido para a conta bancária da Sociedade no final do exercício. Em Janeiro de 2010 a Sociedade procedeu à devolução do montante indevidamente pago pela Direcção Geral de Contribuições e Impostos.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

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

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Imposto corrente	158.369	188.943
Imposto diferido	<u>(211.212)</u>	<u>-</u>
Total do imposto registado em resultados (1)	<u>(52.843)</u>	<u>188.943</u>
Resultado antes de impostos (2)	<u>(893.070)</u>	<u>693.973</u>
Carga fiscal [(1)/(2)]	<u>5,92%</u>	<u>27,23%</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 2007 a 2010 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.

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. Como já referimos no decorrer do exercício de 2009 a Administração Fiscal procedeu a uma acção de inspecção ao IRC de 2005 da qual resultou uma liquidação adicional de €393.533. Esta justifica-se pela cessação do Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedade que a Sociedade José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. considerou no apuramento da matéria colectável de 2005. No decorrer do exercício de 2010, esta entidade procedeu à entrega da impugnação judicial, encontrando-se a aguardar a decisão. Tendo por base o acordo de compra de acções assinado entre a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A e a Hexapólis Unipessoal, Lda este valor deverá ser suportado pela entidade vendedora, não tendo deste modo impacto nas contas da Sociedade.

## 10 Outros passivos

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Retenção de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares:		
Trabalho dependente	166.949	7.016
Contribuições para a segurança social	5.207	3.635
Provisão para férias e subsídio de férias	14.693	14.693
Prémios a pagar a colaboradores	29.682	142.000
Serviços jurídicos	77.184	78.783
Serviços de informática	1.984	18.000
Cerb - Contabilidade de Gestão	3.736	28.140
Indemnizações a pagar	287.101	-
Dividendos a pagar	454.527	-
Outros	44.156	16.938
	<u>1.085.219</u>	<u>309.205</u>

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2010 na rubrica Indemnizações a pagar, €287.101, refere-se ao valor líquido de uma indemnização a pagar a um ex-administrador da Sociedade, cujo valor bruto ascende a €441.693. Este montante foi liquidado em Janeiro de 2011.

Os dividendos a pagar ao accionista único da Sociedade no montante de €454.527, respeitam a resultados distribuídos em 2010 e gerados em 2009, cujo pagamento não foi efectuado durante o exercício em análise devido a uma situação temporária e excepcional de falta de liquidez no Fundo sob gestão, o que conduziu ao não recebimento por parte da Sociedade gestora dos montantes facturados a título de comissão de gestão. Os referidos dividendos serão pagos ao accionista da Sociedade durante o exercício de 2011, dado prever-se que todos os montantes em dívida por parte do Fundo sejam entretanto regularizados.

## 11 Capital

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

O capital social foi sucessivamente aumentado para €423.978 (em 10 de Agosto de 1994, mediante a emissão de 10.000 acções com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), depois para €623.497 (em 29 de Dezembro de 1994, mediante a emissão de 40.000 acções com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), finalmente para €748.197 (em 30 de Julho de 1996, mediante a emissão de 25.000 acções com valor nominal de €4,99, 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, tendo o valor nominal de cada acção passado de €4,99 para €5. Desde essa data que o capital social da Sociedade totaliza €750.000.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

dos activos geridos pela Sociedade, através de um relatório de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, ascendia pelo menos ao valor indicado no ultimo balanço disponível à data 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 €1.549.572 (preço unitário de €1.033), 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 e resultados transitados

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, esta rubrica têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Reserva legal	649.426	598.923
Reservas livres	31.545	31.545
Resultados transitados	170	170
	<u>681.141</u>	<u>630.638</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 30 de Abril de 2010, foi decidido que a aplicação dos resultados líquidos do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, fosse a seguinte: €50.503 para reforço da reserva legal e €454.528 distribuídos a título de dividendos.

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 2010 e 2009, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são como se segue:

	<u>31-12-2010</u>	<u>31-12-2009</u>
Activo líquido	204.572.378	207.697.904
Passivo	157.865.210	162.193.706
Capital do Fundo	46.706.421	45.504.198
Resultado líquido do exercício	1.202.221	(36.782.013)

O valor da comissão de gestão com referência ao exercício de 2010 decresceu para €1.000.000 (2009:€1.591.914).

## 14 Outros resultados de exploração

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	111.654	106.372
Outros	<u>7.481</u>	<u>714</u>
	<u>119.135</u>	<u>107.086</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(630)	-
Outros	<u>(2.090)</u>	<u>(9.416)</u>
	<u>(2.720)</u>	<u>(9.416)</u>
	<u>116.415</u>	<u>97.670</u>

Em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, 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 2009 e 2008, respectivamente, face ao montante efectivamente pago aos colaboradores.

## 15 Custos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Remuneração dos órgãos sociais	273.802	333.451
Remuneração do pessoal	<u>92.190</u>	<u>101.789</u>
	365.992	435.240
Encargos sobre remunerações	41.823	36.848
Outros custos com o pessoal:		
Indemnizações (Ver nota 10)	441.693	100
Outros	<u>19.974</u>	<u>10.703</u>
	<u>869.482</u>	<u>482.891</u>

Em 2010 e 2009, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros do Conselho de Administração, 3 trabalhadores.

Durante o ano de 2010 o valor pago ao Dr. Manuel Mota, Presidente do Conselho de Administração, a título de remuneração fixa, ascendeu a 662.539 Euros. Refira-se que este montante inclui a indemnização paga, referente ao término das suas funções de administrador a 31 de Dezembro de 2010 (ver Nota 10).

Em Novembro de 2010, um novo administrador foi admitido, o Eng. Ricardo Valente, tendo auferido o montante total de 32.500 Euros.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010  
(Montantes expressos em Euros)

Os administradores supra mencionados usufruíram ainda de um seguro de saúde, cujos respectivos prémios pagos em 2010 ascenderam a 2.491 Euros, no caso do Dr. Manuel Mota, e a 2.227 Euros no caso do Eng. Ricardo Valente.

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

No referido exercício, a Sociedade não procedeu ao pagamento ao Conselho de Administração de qualquer montante a título de remuneração variável.

## 16 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Serviços especializados:		
Advogados	155.702	128.367
Contabilidade	75.915	73.800
Consultoria e auditoria	33.668	93.640
Condomínio	13.492	14.379
Recepção	9.637	8.928
Informática	44.525	9.791
Outros	13.338	26.998
Rendas e alugueres	82.414	65.421
Despesas de comunicação e expediente	14.248	15.502
Água, energia e combustíveis	5.845	5.654
Deslocações, estadas e representações	2.874	727
Conservação e reparação	1.779	2.077
Publicidade	648	2.832
Seguros	2.571	3.378
Publicações	1.913	1.340
Outros	11.602	5.309
	<u>470.171</u>	<u>458.143</u>

No que se refere aos custos com consultoria e auditoria, o seu decréscimo relativamente ao ano anterior diz respeito a serviços extraordinários prestados em 2009 com vista à implementação de um software informático.

O montante pago em 2010, a título de honorários, ao Fiscal único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a 18.130 Euros, que se decompõe conforme segue:

Revisão legal	8.500
Análise do sistema de controlo interno	9.000
Consultoria fiscal	<u>630</u>
	<u>18.130</u>

## 17 Transacções com entidades relacionadas

Com relação a 31 de Dezembro de 2010 e de 2009, os saldos e as transacções efectuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	2010		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
Passivo:			
Outros passivos	(454.528)	1.708	(452.820)
Resultados:			
Custos com Rendas	-	41.891	41.891
Proveitos com Comissões	-	1.000.000	1.000.000
	2009		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
Activos:			
Outros activos	-	482.316	482.316
Passivo:			
Outros passivos	-	756	756
Resultados:			
Custos com Rendas	-	41.225	41.225
Proveitos com Comissões	-	1.591.914	1.591.914

## 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	89.784

## 19 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2010 e 2009, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Numerário (Nota 3)	969	969
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Disponibilidades em instituições de crédito (Nota 4)	455.500	2.772.419
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	700.000	1.500.375
	<u>1.156.469</u>	<u>4.273.763</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.

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração



IV  
Certificação Legal das Contas

V  
Relatório e Parecer do Fiscal  
Único



## **Relatório e Parecer do Fiscal Único**

Senhores Accionistas,

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 2010.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da Sociedade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da actividade da Sociedade e apresentação das demonstrações financeiras, do sistema de gestão de risco e da auditoria interna, e vigiámos também pela observância da lei e dos estatutos.

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

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

i) o Balanço, as Demonstrações do rendimento integral, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Sociedade, das alterações no capital próprio dos seus rendimentos 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.

5 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; e,

iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

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

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros de PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente. 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

6 Finalmente, desejamos expressar o nosso agradecimento ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Sociedade com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

Lisboa, 17 de Março de 2011

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

  
António Alberto Henriques Assis, R.O.C.