



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2011**

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 2011.

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 2012**
- 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 ano de 2011 ficou marcado por uma desaceleração do crescimento económico mundial, mais acentuado nas economias consideradas mais avançadas (Estados Unidos, Japão, e União Europeia), atenuado em parte pelos crescimentos das economias emergentes, em particular, China, Índia, Brasil e Rússia (BRIC's). Em resultado desta desaceleração, verificou-se um crescimento do PIB mundial em 2011 de 4%, sendo de apenas 1,6% na Zona Euro, o que representa um decréscimo face aos valores registados em 2010.

Nos EUA, o PIB registou um crescimento ligeiro de 1,6%, face ao período homólogo, em resultado da melhoria do investimento privado no segmento residencial, enquanto as restantes componentes abrandaram.

No que se refere à actividade económica do Japão, a mesma deteriorou-se, tendo o PIB diminuído 1% em termos homólogos reais, devido sobretudo ao abrandamento do investimento privado residencial e à diminuição das exportações, as quais registaram um quebra de 1,7%, no último trimestre de 2011.

O crescimento mais lento das economias avançadas decorre dos efeitos da crise iniciada em 2008 e dos desequilíbrios macroeconómicos daí resultantes, traduzidos em endividamento excessivo das economias ocidentais, gerando dificuldade na obtenção de crédito e consequentemente redução do investimento, reflectindo-se no aumento de desemprego e perda geral de confiança dos diversos agentes económicos.

No final de 2011 assistimos ao agudizar do sentimento geral de incerteza do enquadramento internacional, que é comum às economias ocidentais, e que se traduz na persistência dos desequilíbrios dos déficits público e externo.

2. ZONA EURO

Na Zona Euro, a crise das dívidas soberanas conjugada com a fragilidade do sistema bancário, torna real o risco de contágio, levando a uma grande volatilidade dos mercados financeiros e a reduções substanciais dos índices bolsistas. Com a resposta de consolidação orçamental dos vários Estados, verificou-se um impacto negativo na procura interna, o qual se continuará a sentir no próximo ano.

O PIB da Zona Euro cresceu em 2011, de acordo com uma estimativa do Eurostat, 1,4 %, sendo que nos 27 o crescimento foi de 1,5%. Em 2010 estes valores foram de 1,9% e 2,2%, respectivamente, evidenciando assim uma quebra na taxa de crescimento registada em 2011.

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 2,7% em Dezembro de 2011, o que representa um aumento, comparativamente a 2010, em que este indicador se situou nos 2,2%.

Apesar do movimento de descida do barril do Brent a partir de Abril, a cotação média do barril do Brent subiu 39,3%, em 2011, após a subida de 28,7% em 2010.

A cotação média mensal do euro face ao dólar depreciou-se de forma mais acentuada em Dezembro de 2011, a reflectir um novo corte das taxas directoras do BCE e as dúvidas quanto à efectividade da Cimeira Europeia de dia 9 de Janeiro de 2012 para travar a crise de dívida soberana europeia. No conjunto de 2011, o euro perdeu 3,2% face ao dólar em comparação de final de ano, embora a cotação média anual tenha registado uma apreciação de 5% face a 2010.

Em conclusão, o período mais recente tem sido condicionado por um recrudescimento das tensões nos mercados financeiros internacionais decorrente, em particular, da intensificação da crise da dívida soberana na Zona Euro e do seu alastramento a um conjunto alargado de outras economias desta área com impacto significativo nos custos de financiamento do sector público e privado. O contorno das medidas de resolução institucional das crise da dívida soberana na área euro, bem como das medidas de política económica a adoptar por parte das autoridades em diversas economias da Zona euro permanece indefinido e os seus impactos sobre o crescimento económico nos principais parceiros comerciais de Portugal são por isso incertos.

3. PORTUGAL

A informação disponível sobre a evolução recente da economia portuguesa aponta para que a actividade económica tenha contraído 1,6% em 2011, em contraposição ao crescimento do PIB verificado em 2010 de 1,4%, o qual se deveu em grande parte às exportações. Esta evolução traduz uma queda generalizada das componentes da procura interna, que contrasta com um crescimento significativo das exportações (cerca de 8%). De destacar ainda a magnitude de redução do consumo público, após anos consecutivos de aumento expressivo.

No que respeita à evolução das taxas de juro, no mercado monetário europeu, as taxas Euribor a 3 e 6 meses recuaram pelo segundo mês consecutivo em Dezembro de 2011, tanto em média mensal como em comparação de final de mês, a reflectir o novo corte das taxas oficiais do BCE e as medidas de reforço de liquidez. A descida das taxas Euribor na parte final de 2011 não evitou, no entanto, um aumento significativo em comparação de final de ano, o qual foi impulsionado pela subida das taxas directoras do BCE em Abril e Julho, ainda no mandato de Jean-Claude Trichet.

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 3,7%, em 2011 (1,4%, em 2010).

No que se refere ao mercado de trabalho, manteve-se a situação desfavorável com a subida da taxa de desemprego, cuja taxa média anual de 2011 se situou nos 12,7%, o que representa 1,9 pontos percentuais acima da taxa registada em 2010 (10,8%). Adicionalmente, a taxa de desemprego no quarto trimestre de 2011 atingiu os 14%, o que representa uma subida de 1,6% comparativamente ao trimestre anterior. Assim, o aumento da taxa de desemprego em 2011 foi o maior desde 1983, a data mais antiga para a qual o INE disponibiliza registos.

Na bolsa nacional, o índice de referência PSI-20 recuou pelo décimo mês consecutivo, em Dezembro de 2011, tendo encerrado 2011 com uma perda de 27,6%, perto de mínimos desde 2002.

Ao nível do sector público, a execução orçamental, de Janeiro a Dezembro de 2011, registou um défice de 7.195 milhões de euros, menos 50% que em 2010. A receita do Estado registou um aumento de 5.250 milhões de euros, com uma taxa de crescimento de 14,5%, repartida entre 6% na receita fiscal e 82,5% na receita não fiscal (resultante sobretudo da transferência dos fundos de pensões da banca). Ao nível da despesa verificou-se uma variação de 1.884 milhões de euros, correspondendo a uma taxa de variação de -3,6%, que compara com uma meta de -1,5%.

Para 2012 perspectiva-se um abrandamento expressivo da procura externa dirigida às empresas portuguesas, o que afectará naturalmente o sector da exportação.

Assim, em 2012, espera-se uma redução do PIB de 2,8% relativamente a 2011, resultante das medidas adicionais tomadas no OE para 2012 para cumprimento do programa de assistência económica e financeira, com reflexo no consumo privado (redução do rendimento disponível, aumento dos impostos e redução dos salários na função pública) e no consumo público, onde se espera uma redução de 6,2%.

Também o investimento será significativamente afectado, o que aliado à dificuldade de obtenção de crédito, agudiza as expectativas menos optimistas em relação à evolução da economia.

Por fim uma referência à taxa de inflação que deverá ser de 3,1%, em 2012, o que representa um ligeira redução face a 2011, em resultado de uma contenção dos preços por efeito da redução da procura.

O contexto económico supra mencionado será inevitavelmente acompanhado por um agravamento do desemprego durante o próximo ano.

III – EVOLUÇÃO DO SECTOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

Em 2011, o mercado imobiliário nacional foi, mais uma vez, marcado pela frágil situação que a economia portuguesa atravessa. Os diferentes sectores do imobiliário comercial, bem como o residencial, sofreram o efeito das dificuldades económicas do país. A redução do rendimento disponível das famílias, as quebras no consumo privado, o aumento da taxa de desemprego e a ausência quase total de financiamento na economia tiveram efeitos devastadores ao nível da procura de produto imobiliário, seja para ocupação própria ou para investimento.

As reduzidas movimentações de mercado foram, no essencial, motivadas por estratégias oportunistas que tiram partido da situação de baixa de valores no sector. À semelhança do passado, também a actividade de promoção imobiliária se manteve muito próxima da estagnação. No entanto, se é certo que o país atravessa uma fase que terá necessariamente que traduzir-se num aumento da percepção de risco, isto é, numa quebra de valor dos activos imobiliários, importa também salientar as excelentes oportunidades de negócio que hoje surgem no mercado português, quer na actividade ocupacional, quer no investimento imobiliário institucional.

O ano de 2011 foi marcado por uma menor actividade, o que se reflectiu no menor volume de investimento dos últimos 10 anos, 284 milhões de euros, dos quais mais de 200 milhões de euros correspondem a investimento no sector comercial (excluindo o investimento institucional no sector residencial). O diferencial entre investimento nacional e estrangeiro acentuou-se, com o peso do segundo a cifrar-se nos 15%, o que compara com a média dos 10 anos anteriores de 46%.

Tal reflecte o menor número de investidores internacionais activos no mercado, muitos dos quais numa atitude de "esperar para ver". Relativamente aos investidores nacionais, uma situação de tesouraria adversa foi responsável por um menor número de operações concretizadas, 41 negócios que totalizam pouco mais de 240 milhões de euros.

Os negócios de pequena dimensão continuam a marcar a actividade do sector, com o valor médio por transacção a diminuir uma vez mais, fechando nos 6,2 milhões de euros, 40% abaixo da média de 2010 e 62% abaixo da década anterior. Para tal contribuiu a predominância dos fundos de investimento imobiliário nacionais na actividade do mercado, e cujos negócios são geralmente de menor dimensão, responsáveis por 77,5% dos volumes de investimento totais.

No ano de 2011, o sector de escritórios voltou a atingir a primazia em termos de capital investido, acima dos 83 milhões de euros, após ter perdido esta posição em 2010 para o sector de retalho, que canalizou o segundo maior volume em 2011, cerca de 72 milhões de euros.

A crescente adversidade no mercado de investimento conduziu a uma nova subida das yields prime. Comparativamente com o final do ano anterior, verificaram-se subidas que variaram entre os 75 pontos base no segmento de escritórios e os 200 pontos base nos retail parks.

Para o ano de 2012 antecipa-se que a maior necessidade de alguns proprietários em realizar a venda dos seus activos poderá continuar a afectar os preços, com a aproximação cada vez maior entre o retorno líquido dos imóveis e seu risco implícito. O diferencial entre a procura consistente por produtos prime e escassa por produtos secundários tenderá a acentuar-se.

Aliás, será cada vez mais este móbil dos investidores, ou seja, independentemente do sector onde procurem investir, o mais importante é a qualidade do produto e a sua localização.

2. OFERTA

Durante ano de 2011, 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 2011, a criação de 5 fundos de investimento imobiliário, 3 dos quais Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados (FEIIF), 1 Fundo Fechado e 1 Fundo de Gestão de Património Imobiliário Aberto (FUNGEPI), tendo sido liquidados apenas 2, pelo que o número de fundos imobiliários portugueses em actividade ascende actualmente a 263. Destes, 140 são fundos fechados, 12 são fundos abertos, 106 são fundos especiais fechados, 2 fundos especiais abertos e 3 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 mantiveram-se praticamente ao mesmo nível comparativamente ao final de 2010, ascendendo a um valor total de 12 mil milhões de euros, dos quais 4,2 mil milhões de euros respeitam a fundos abertos, 4,7 mil milhões de euros a fundos fechados e os restantes 3,1 mil milhões de euros a fundos especiais, ou seja, apesar de em muito menor número, os fundos de investimento imobiliário abertos apresentam um peso superior, em termos de valor, face aos fundos fechados.

O nível de endividamento dos Fundos fechados registou uma inversão da tendência crescente verificada nos últimos anos, representando os empréstimos destes Fundos, em 2011, 29,3 % do valor dos seus imóveis, em contraposição a 30,7%, em 2010.

Nos Fundos abertos verifica-se a tendência inversa, representando os empréstimos destes Fundos, em 2011, 13,3% do valor dos seus imóveis, em contraposição a 4,6%, em 2010.

A Fundimo é a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, logo seguida pela Interfundos e ESAF. Estas três sociedades gerem 33,8% do património imobiliário detido por fundos, sendo de referir que no ano anterior esta percentagem era de 35,7%. A Imopólis aparece, actualmente, na 28ª posição, com uma quota de mercado de 0,4%, mantendo o mesmo lugar e quota de mercado face ao ano transacto.

3. PROCURA

O mercado de escritórios apresentou em 2011 o pior volume desde que há registo em termos de absorção total. O principal motivador da procura foi o controlo dos custos de ocupação, o que manteve a tendência de negócios efectuados através de renegociação de contratos e procura oportunista, dando também origem a algumas operações que fogem ao padrão dominante dos últimos anos. Por efeito da redução do número de trabalhadores em muitas empresas, a redução do espaço ocupado também foi uma razão para a opção de procura, especialmente por parte dos grandes ocupantes.

A pressão sobre as rendas manteve-se, especialmente nas zonas com maior volume de oferta, o que levou ao aumento das contrapartidas oferecidas como forma de evitar a descida do rendimento gerado pelos espaços ocupados. Desta forma, verificou-se que a renda bruta só diminuiu de forma mais acentuada no Corredor Oeste (Zona 6), tendo sido a renda líquida a ser afectada na generalidade das zonas.

No final de 2011, a oferta total do mercado de escritórios da Grande Lisboa totalizou mais de 4,5 milhões de m², o que corresponde a um crescimento de 1,2% face a 2010.

O maior edifício concluído, responsável por mais de 45% da nova oferta, corresponde à Torre Ocidente, a segunda torre do empreendimento Torres do Colombo, com 29.000 m².

Do total de edifícios concluídos em 2011, até ao final do ano cerca de 60% da área continuava ainda disponível. No entanto, verificou-se que grande parte desses edifícios, aquando da sua conclusão, tinham já uma parte da área ocupada, fosse através de uma ocupação parcial ou integral própria, ou fruto de pré-arrendamentos acordados.

A taxa de desocupação atingiu novo recorde máximo, situando-se nos 11,41%. Exceptuando a zona do Parque das Nações, todas as restantes zonas assistiram a um aumento da sua desocupação, embora esta só tenha sido mais evidente nas zonas 3 e 7. A zona do Corredor Oeste continuou a apresentar o maior nível de desocupação, acima dos 20% e a Zona 4 apresentou os níveis mais baixos, perto dos 5%. Apesar de apresentar a segunda maior taxa de desocupação mais elevada, espera-se que a zona do Parque das Nações continue a reflectir uma tendência de descida, uma vez que é agora uma zona consolidada, sendo residual o potencial aumento de oferta futura.

Em termos de procura, manteve-se a tendência negativa iniciada em 2009, tendo em 2011 sido atingido o valor mais baixo desde que há registo deste indicador. Foram transaccionados em Lisboa pouco mais de 87.000 m² de área de escritórios, 17% abaixo de 2010. No total, efectuaram-se 205 operações, correspondendo a uma área média por transacção de 428 m², ligeiramente abaixo de 452 m² verificados em 2010. Tal quebra reflecte o domínio do número de transacções de pequena/média dimensão, com os espaços abaixo dos 500 m² a representarem cerca de 80% do mercado.

Apesar de se ter verificado uma quebra de 31% face ao ano anterior, o Corredor Oeste manteve-se a localização com maior procura, tendo tido uma absorção de 22.900 m². Esta foi a zona que apresentou igualmente o número de negócios concluídos, acima de 70, que se traduziram numa área média transaccionada de 322 m². A principal transacção ocorrida nesta zona foi a ocupação de 3.200 m² por parte da Universidade Aberta no Taguspark.

Prevê-se que 2012 seja marcado pela manutenção da preocupação por parte dos ocupantes em otimizar os seus custos, com o efeito do desemprego a ter o seu impacto em termos de redução da área ocupada, especialmente por parte das grandes multinacionais.

Adicionalmente, esta é a altura para se obterem valores de ocupação mais atractivos para os inquilinos, havendo a oportunidade por parte dos ocupantes para mudarem para espaços de melhor qualidade.

O volume de absorção deverá atingir valores em linha ou ligeiramente abaixo dos verificados em 2011. Espera-se que a absorção líquida seja a mais afectada, pelo efeito das diversas reduções de espaço ocupado não ser compensado em termos de aumento da malha empresarial existente.

Em termos de negociação de contratos, há a tendência para um aumento da flexibilidade e oferta de incentivos.

Quanto à oferta futura, esta continuará a diminuir, com a construção especulativa a dar lugar à construção sujeita a pré-arrendamento. Muitos projectos só deverão iniciar a sua construção quando os preços de ocupação e/ou procura aumentarem.



IV – ACTIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2011, a actividade da Imopólis consistiu essencialmente na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, do seu património, 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 2011, o valor líquido global do Fundo ascendia a € 41.152.745.

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, o Fundo registou um resultado líquido negativo que ascendeu a € 5.553.677.



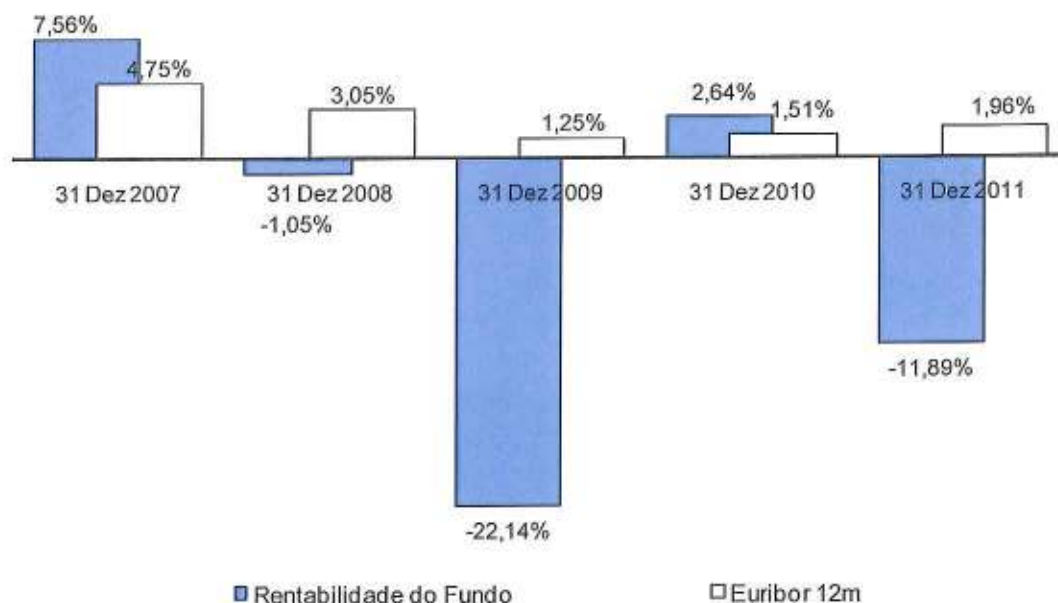
2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2011, o valor de € 4,8399, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2011, de -11,89%.

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



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



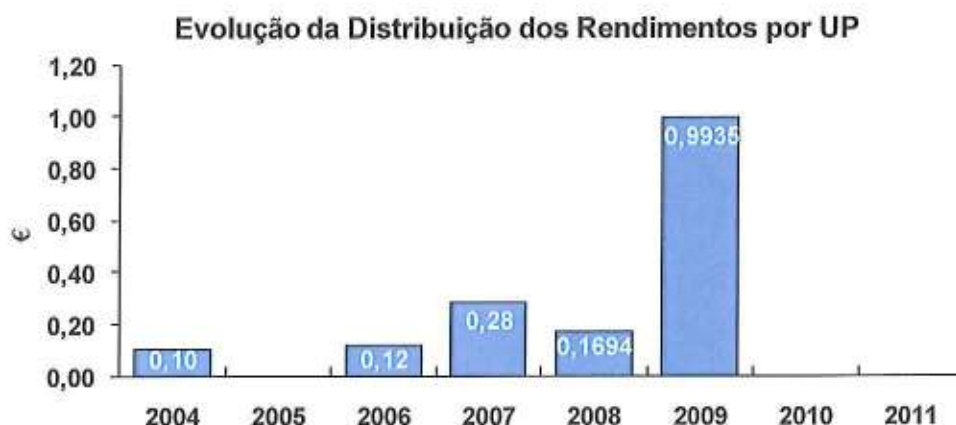
2.3 Distribuição de rendimentos

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

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



Durante o exercício de 2009 foram distribuídos rendimentos referentes a resultados transitados, no montante global de € 10.954.905, o que correspondeu a € 0,9935 por unidade de participação.



2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2011, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu actual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes actividades:

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



2.4.1 Arrendamentos do Fundo

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

Na sequência das várias acções desenvolvidas com este objectivo, foram realizados 14 novos contratos de arrendamento, dos quais 1 corresponde a expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo. Estes novos contratos traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 398 milhares.

Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 929 m² no edifício Adamastor e de 814 m² no Parque Holanda. Além dos novos contratos, há ainda a referir a realização de renegociações importantes, que se traduziram na manutenção de áreas arrendadas num total de 7.290 m², entre as quais se destacam 2.848 m² de armazéns e escritórios no Parque Holanda, 2.220 m² de escritórios no Parque Suécia e 1.478,5 m² de escritórios no edifício Alto da Barra. As referidas renegociações traduziram-se na manutenção de € 987 milhares em rendas anuais no portfólio do Fundo.

2.4.2 Vendas

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

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

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de Dezembro de 2011, um resultado líquido do exercício no montante de € 670.432, um resultado antes de impostos no montante de € 933.870 e um total de proveitos de € 1.751.092 (em 2010, estes valores foram, respectivamente, € -840.218, € -893.070 e € 1.135.592).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	1.000	1.000	0,0%
Reversão de provisões	697	-	100,0%
Outros ganhos	5	119	-95,8%
Juros de aplicações de capital	49	17	188,2%
Impostos diferidos	-	211	-100,0%

Os custos verificados em 2011 e 2010 apresentam o seguinte detalhe:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2011</u>	<u>2010</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	362	470	-23,0%
Custos com pessoal	349	869	-59,8%
Outros custos	6	5	20,0%
Provisões do exercício	87	664	-86,9%
Amortizações do exercício	14	21	-33,3%
Impostos diferidos	211	-	100,0%
Impostos correntes	52	158	-67,1%

A análise à evolução da situação económica da empresa, permite verificar que a variação dos proveitos, comparativamente ao ano anterior, resulta sobretudo da reversão de uma provisão para crédito vencido, cuja explicação se encontra mais abaixo descrita. Adicionalmente, ainda no que se refere aos proveitos, há a referir um acréscimo significativo nos juros de aplicações de capital, o qual resulta, por um lado, do aumento do valor médio aplicado e, por outro lado, do aumento da taxa de juro média a que foram efectuadas as aplicações.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir uma redução de 59,8% nos custos com pessoal em resultado do pagamento, em 2010, de uma indemnização a um ex-administrador da Sociedade no montante de € 442 milhares. O pagamento desta indemnização implicou ainda um acréscimo no imposto sobre o rendimento a pagar, em 2010, no valor de € 155 milhares 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 milhares, em 2010, resultantes dos prejuízos fiscais apurados nesse exercício. Os referidos impostos diferidos foram integralmente revertidos em 2011, devido ao facto dos prejuízos fiscais apurados em 2010 serem sido integralmente deduzidos ao lucro tributável apurado em 2011.

O valor de € 664 milhares evidenciado na rubrica de provisões do exercício, na Demonstração do Rendimento Integral de 2010, refere-se a provisões para crédito vencido, constituídas nesse ano conforme regras do Banco de Portugal.

Estas provisões referem-se, maioritariamente, ao crédito da comissão de gestão, cuja antiguidade resultou de uma situação de falta de liquidez no Fundo de carácter excepcional e temporário. Estas provisões foram revertidas na totalidade em 2011, dado que os montantes em mora foram integralmente liquidados no início de 2011.

No que se refere aos Outros gastos administrativos, registou-se um decréscimo de 23% comparativamente ao ano transacto, o que resultou em grande medida da política de contenção de custos adoptada pela Sociedade durante o exercício em análise. Os itens onde se registou uma maior poupança foram: honorários de advogados, consultores, serviços de informática e de contabilidade, assim como, rendas e alugueres de veículos.

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
EBITA / Proveitos	54%	-78%
Pessoal / Proveitos	20%	77%
FSE / Proveitos	21%	41%

2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar o significativo acréscimo da autonomia financeira da empresa que passou de 35%, em 2010, para 84%, em 2011, o que permite repor este rácio em níveis próximos aos registados em 2009 (86%), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida. Esta situação é fruto do resultado líquido positivo registado no exercício, que permitiu em grande medida cobrir os resultados transitados negativos resultantes do desempenho financeiro da Sociedade em 2010.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2011 a € 1.261.355, sendo o valor do Passivo de € 239.805.

VI – PERSPECTIVAS PARA 2012

O ano de 2012 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro do Fundo gerido pela 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 sitos Av. da Liberdade e Rua Conselheiro Fernando de Sousa e Terraços de Bragança e terrenos sitos em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor 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 2012, tendo em vista a optimização da rentabilidade do Fundo;
- ↳ Continuação da implementação de 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 – 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 2011 apresentar um valor de € 670.432, e de existirem Resultados Transitados negativos no valor de € 840.048, propomos que o mesmo seja integralmente transferido para Resultados Transitados para cobertura de prejuízos.

X – CONCLUSÕES

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

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2012

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 2011 e 2010

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2011			2010			Notas	2011	2010
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido	Valor líquido	PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO			
ACTIVO										
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	469	-	469	-	909	Passivos por impostos correntes	9	42.109	-
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	154.396	-	154.396	-	455.500	Outros passivos	10	197.696	1.085.219
Aplicações em instituições de crédito	5	1.204.005	-	1.204.005	-	702.078	Total do passivo		239.805	1.085.219
Outros activos tangíveis	6	462.041	422.739	39.302	49.302	49.302				
Activos intangíveis	6	144.828	142.987	1.841	5.311	5.311	Capital	11	750.000	750.000
Activos por impostos correntes	9	1	-	1	144	144	Outras reservas e resultados transferidos	12	(159.077)	681.141
Activos por impostos diferidos	7	-	-	-	211.212	211.212	Resultado do exercício		670.432	(840.218)
Outros activos	8	195.242	94.096	101.146	251.626	251.626	Total do capital próprio		1.261.355	590.923
Total do activo		2.160.982	659.822	1.501.160	1.676.142	1.676.142	Total do passivo e do capital próprio		1.501.160	1.676.142

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 2011 e 2010

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2011	2010
Juros e rendimentos similares	13	48.981	16.458
Juros e encargos similares		-	-
Margem financeira		48.981	16.458
Rendimentos de serviços e comissões	14	1.000.000	1.000.000
Encargos com serviços e comissões		(1.655)	(1.907)
Outros resultados de exploração	15	1.071	116.415
Produto bancário		1.048.397	1.130.966
Custos com pessoal	16	(349.157)	(869.482)
Gastos gerais administrativos	17	(362.161)	(470.171)
Amortizações do exercício	6	(13.471)	(20.848)
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)	8	610.262	(663.535)
Resultado antes de impostos		933.870	(893.070)
Impostos			
Correntes	9	(52.226)	(158.360)
Diferidos	7	(211.212)	211.212
Resultado líquido do exercício		670.432	(840.218)
Outro resultado integral do exercício		-	-
Total do rendimento integral do exercício		670.432	(840.218)

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 2011 E 2010

(Montantes expressos em Euros)

	Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do capital próprio
Saldos em 1 de Janeiro de 2010	750.000	598.923	31.545	170	505.031	1.885.669
Transferência para reserva legal	-	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)
Saldos em 31 de Dezembro de 2010	750.000	649.426	31.545	170	(840.218)	590.923
Transferência para reserva legal	-	31.545	(31.545)	-	-	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	(840.218)	840.218	-
Resultado líquido do exercício de 2011	-	-	-	-	670.432	670.432
Saldos em 31 de Dezembro de 2011	750.000	680.971	-	(840.048)	670.432	1.261.355

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 2011 E 2010**

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2011	2010
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros e comissões recebidas		1.880.387	562.492
Recebimentos por prestação de serviços		27.874	45.524
Pagamento de juros e comissões		(1.655)	(1.907)
Pagamentos a empregados e a fornecedores		(1.242.991)	(938.098)
Imposto sobre o rendimento (pago)		(10.691)	(2.784.930)
Fluxos das actividades operacionais		652.924	(3.116.919)
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Dividendos pagos		(454.528)	-
Fluxos das actividades de financiamento		(454.528)	-
Variação líquida de caixa e seus equivalentes		198.396	(3.116.919)
Caixa e seus equivalentes no início do período		1.156.469	4.273.388
Caixa e seus equivalentes no fim do período	20	1.354.865	1.156.469

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 (CMVM). O período inicial de dez anos contados desde a data de constituição do Fundo terminou em Outubro de 2004. Em Assembleia de Participantes ocorrida em 16 de Abril de 2004, foi aprovada a proposta da Sociedade Gestora do Fundo para prorrogação do Fundo por um período de 5 anos, até Outubro de 2009. Consequentemente, em Assembleia de Participantes datada de 15 de Abril de 2009, foi aprovada a proposta da Imopólis para a prorrogação do Fundo por mais 5 anos, até Outubro de 2014, cuja decisão foi aprovada pela CMVM.

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 2011 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 2012.

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 serem 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.

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 partir de 1 de Janeiro de 2011 e considerou que as seguintes não são relevantes para a actividade da Sociedade:

IAS 32 (alteração) – Instrumentos financeiros: Apresentação – classificação de direitos emitidos

IFRS 1 (alteração) – Adoção pela primeira vez das IFRS

IAS 24 (alteração) – Partes relacionadas

IFRIC 14 (Alteração) – IAS 19 – Limitação aos activos decorrentes de plano de benefícios definidos e a sua interação com requisitos de contribuições mínimas

IFRIC 19 – Regularização de passivos financeiros com 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 2011 são comparáveis em todos os aspectos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2010.

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".

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 2011
(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 por 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 2011, os prazos contratuais residuais, relativos aos activos financeiros, apresentam-se todos até 3 meses, 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 2011
(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:

	2011	2010
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 inferior a € 2 milhões)	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 2011 e 2010, 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>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Caixa	<u>469</u>	<u>969</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millenium BCP	141.804	448.725
Montepio Geral	<u>12.592</u>	<u>6.775</u>
	<u>154.396</u>	<u>455.500</u>
	<u>154.396</u>	<u>455.500</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.

5 Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2011	31-12-2010
Depósitos a prazo:		
Montepio Geral	1.200.000	700.000
Juros a receber	4.005	2.078
Aplicações em instituições de crédito	1.204.005	702.078

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, são remunerados às taxas brutas anuais de 4,45% e 2,375%, com vencimento em Março de 2012 e Fevereiro de 2011, 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 2011 e 2010, foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2010		Transferências (líquidas)	Abates		Amortizações do exercício	Saldo em 31.12.2011	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:								
Obras em edifícios	46.805	(21.120)	-	-	-	3.483	46.805	(24.603)
Mobiliário e material	152.833	(144.656)	-	-	-	2.110	152.833	(146.767)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.337)	-	-	-	347	118.915	(118.684)
Equipamento informático	93.357	(92.516)	-	-	-	374	93.357	(92.889)
Instalações interiores	50.131	(36.110)	-	-	-	3.686	50.131	(39.795)
	462.041	(412.739)	-	-	-	10.000	462.041	(422.739)
Activos intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	144.828	(139.517)	-	-	-	3.471	144.828	(142.987)
	606.869	(552.256)	-	-	-	13.471	606.869	(565.726)

	Saldo em 31.12.2009		Aquisições	Abates		Amortizações do exercício	Saldo em 31.12.2010	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas
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)
	502.441	(430.326)	(40.440)	-	-	12.595	462.041	(412.739)
Activos intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	105.948	(105.948)	-	-	-	8.253	144.828	(139.517)
	608.389	(536.274)	(40.440)	-	-	20.848	606.869	(552.256)

7 Activos por impostos diferidos

O saldo apurado nesta rubrica, em 2010, resulta do imposto diferido activo associado ao valor total dos prejuízos fiscais apurados no exercício de 2010, no montante de € 844.849. Em 2011, o saldo desta rubrica é nulo, pelo facto de, conforme evidenciado na Nota 9 abaixo, ter sido utilizado no cálculo da estimativa de imposto de 2011 a totalidade do reporte de prejuízos fiscais. Deste modo, no exercício de 2011 a rubrica Impostos diferidos da Demonstração do Rendimento Integral apresenta um saldo devedor de € 211.212.

8 Outros activos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2011	31-12-2010
Fundo Imodesenvolvimento	83.333	926.700
Seguros - encargos diferidos	6.904	7.677
Outros	105.005	21.607
	<u>195.242</u>	<u>955.984</u>
Provisões	(94.096)	(704.358)
	<u>101.146</u>	<u>251.626</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de Dezembro de 2011 e 2010 corresponde às comissões de gestão do mês de Dezembro de 2011 e dos meses de Fevereiro a Dezembro de 2010, respectivamente.

Do saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2011 na rubrica Outros, o montante de € 87.013 corresponde a um valor suportado pela Imopólis em resultado de um erro contabilístico efectuado no Fundo em exercícios anteriores, cujo respectivo custo foi assumido pela Sociedade Gestora, tendo sido posteriormente debitado ao seu anterior accionista único ao abrigo do acordo de venda de acções ("Share Purchase Agreement"). Pelo facto da recuperação deste valor não ser certa, a Sociedade constituiu no exercício uma provisão pela sua totalidade.

9 Activos e Passivos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de Dezembro de 2011 na rubrica Passivos por impostos correntes e a 31 de Dezembro de 2010 na rubrica Activos por impostos correntes foram apurados conforme segue:

	31-12-2011	31-12-2010
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	933.870	(893.070)
Acréscimos	90.226	48.542
Deduções	(120)	(320)
Rendimento tributável	1.023.976	(844.848)
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	(880.825)	-
Matéria colectável	143.151	(844.848)
Imposto sobre o rendimento (1)	49.585	-
Despesas tributadas autonomamente (2)	2.641	158.360
Imposto sobre o rendimento	52.226	158.360
Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2)	52.226	158.360
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	-	(155.428)
- Menos: Retenções na fonte	(10.117)	(3.076)
- Saldo corrente a pagar/(receber)	42.109	(144)

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

	31-12-2011	31-12-2010
Imposto corrente	52.226	158.360
Imposto diferido	211.212	(211.212)
Total do imposto registado em resultados (1)	263.438	(52.852)
Resultado antes de impostos (2)	933.870	(893.070)
Carga fiscal [(1)/(2)]	28,21%	5,92%

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 2008 a 2011 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

peessoas independentes, conduzindo a que o resultado apurado seja diverso do que se apuraria na ausência dessas relações.

10 Outros passivos

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	31-12-2011	31-12-2010
Retenção de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares:		
Trabalho dependente	4.117	166.949
Contribuições para a segurança social	2.546	5.207
Provisão para férias e subsídio de férias	15.341	14.693
Prémios a pagar a colaboradores	16.715	29.682
Serviços jurídicos	57.614	77.184
Serviços de informática	2.017	1.984
Cerb - Contabilidade de Gestão	-	3.736
Indemnizações a pagar	-	287.101
Dividendos a pagar	-	454.527
Outros	99.346	44.156
	<u>197.696</u>	<u>1.085.219</u>

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2010 na rubrica Indemnizações a pagar, €287.101, referia-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.

O montante apresentado a 31 de Dezembro de 2010 como sendo dividendos a pagar ao accionista único da Sociedade no montante de €454.527, respeitavam a resultados distribuídos em 2010 e gerados em 2009. O pagamento do montante em dívida foi efectuado durante o exercício de 2011.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011
(Montantes expressos em Euros)

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 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 2011 e 2010, esta rubrica têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Reserva legal	680.971	649.426
Reservas livres	-	31.545
Resultados transitados	<u>(840.048)</u>	<u>170</u>
	<u>(159.077)</u>	<u>681.141</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 31 de Março de 2011, foi decidido que a aplicação dos resultados líquidos (negativos) do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010 consistisse na transferência de € 840.218 para Resultados Transitados.

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 Juros e rendimentos similares

O saldo apresentado nesta rubrica corresponde aos juros que remuneram as aplicações financeiras feitas pela Sociedade no decorrer do exercício.

14 Rendimentos de serviços e comissões

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

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são como se segue:

	<u>31-12-2011</u>	<u>31-12-2010</u>
Activo líquido	199.061.216	204.572.378
Passivo	157.908.471	157.865.210
Capital do Fundo	41.152.745	46.706.421
Resultado líquido do exercício	(5.553.677)	1.202.221

O valor da comissão de gestão com referência aos exercícios de 2011 e 2010 foi de €1.000.000.

15 Outros resultados de exploração

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	2.443	111.654
Outros	<u>2.437</u>	<u>7.481</u>
	<u>4.880</u>	<u>119.135</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(297)	(630)
Outros	<u>(3.512)</u>	<u>(2.090)</u>
	<u>(3.809)</u>	<u>(2.720)</u>
	<u>1.071</u>	<u>116.415</u>

O saldo apresentado no exercício de 2010 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, face ao montante efectivamente pago aos colaboradores.

16 Custos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2011	2010
Remuneração dos órgãos sociais	189.552	273.802
Remuneração do pessoal	107.184	92.190
	<u>296.736</u>	<u>365.992</u>
Encargos sobre remunerações	36.579	41.823
Outros custos com o pessoal:		
Indemnizações (Ver nota 10)	-	441.693
Outros	15.842	19.974
	<u>52.421</u>	<u>503.490</u>
	<u>349.157</u>	<u>869.482</u>

Em 2011 e 2010, 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 2011 e 2010, 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. Refira-se que este montante incluía 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. No exercício de 2011 a sua remuneração bruta fixa total ascendeu a € 130.586, tendo ainda recebido a título de remuneração variável o valor bruto de € 25.000, bem como usufruído de um seguro de saúde, cujo respectivo prémio pago em 2011 ascende a € 2.703.

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

17 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2011	2010
Serviços especializados:		
Advogados	110.902	155.702
Contabilidade	68.649	75.915
Informática	31.783	44.525
Consultoria e auditoria	24.001	33.668
Condomínio	13.875	13.492
Recepção	9.151	9.637
Outros	11.605	13.338
Rendas e alugueres	60.289	82.414
Despesas de comunicação e expediente	10.971	14.248
Água, energia e combustíveis	6.609	5.845
Deslocações, estadas e representações	4.035	2.874
Outros	10.291	18.513
	<u>362.161</u>	<u>470.171</u>

A diminuição no exercício de 2011 face ao exercício anterior verificada nos custos com advogados fica a dever-se à redução do recurso a consultoria legal, em resultado, por um lado, de uma redução das respectivas necessidades e, por outro lado, da política de contenção de custos seguida pela Sociedade ao longo do ano de 2011.

O montante pago em 2011, a título de honorários, ao Fiscal único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a € 18.300, que se decompõe conforme segue:

Revisão legal	8.800
Análise do sistema de controlo interno	9.500
	<u>18.300</u>

18 Transacções com entidades relacionadas

Com relação a 31 de Dezembro de 2011 e de 2010, os saldos e as transacções efectuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	2011		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
Balanço:			
Outros activos	-	83.333	83.333
Outros passivos	-	1.708	1.708
Demonstração do Rendimento Integral:			
Custos com Rendas	-	41.943	41.943
Proveitos com Comissões	-	1.000.000	1.000.000

	2010		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
Balanço:			
Outros activos	-	926.700	926.700
Outros passivos	(454.528)	1.708	(452.820)
Demonstração do Rendimento Integral:			
Custos com Rendas	-	41.493	41.493
Proveitos com Comissões	-	1.000.000	1.000.000

19 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

20 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	2011	2010
Numerário (Nota 3)	469	969
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Disponibilidades em instituições de crédito (Nota 4)	154.396	455.500
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	1.200.000	700.000
	<u>1.354.865</u>	<u>1.156.469</u>

21 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.

22 Acontecimentos subsequentes relevantes

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

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

IV

Certificação Legal das Contas



Certificação Legal das Contas

Introdução

1 Examinámos as demonstrações financeiras da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2011 (que evidencia um total de 1.501.160 euros e um total de capital próprio de 1.261.355 euros, incluindo um resultado líquido de 670.432 euros), as demonstrações do rendimento integral, de alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e os correspondentes Anexos. 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 do Relatório de Gestão e de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Sociedade, as alterações no seu capital próprio, o rendimento integral 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.

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 –

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

Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal

Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.com/pt

Matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da PricewaterhouseCoopers International Limited, cada uma das quais é uma entidade legal autónoma e independente. Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 163 e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 9077

Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em 31 de Dezembro de 2011, o rendimento integral 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.

Relato sobre outros requisitos legais

8 É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 21 de Março de 2012

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


António Alberto Henriques Assis, R.O.C.

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 2011.

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 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.

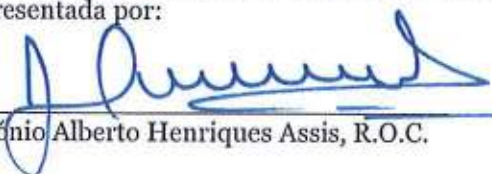
PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.com/pt
Matriculada na Conservatória do Registo Comercial sob o NUPC 506 628 752, Capital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

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda. pertence à rede de entidades que são membros da 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, 21 de Março de 2012

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


António Alberto Henriques Assis, R.O.C.