



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2012**

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



IMOPOLIS

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



Senhores Acionistas,

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 2012.

ÍNDICE

- I INTRODUÇÃO**
 - ÓRGÃOS SOCIAIS
- II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO**
 - 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL
 - 2. ZONA EURO
 - 3. PORTUGAL
- III EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO**
 - 1. ENQUADRAMENTO
 - 2. OFERTA
 - 3. PROCURA
- IV ATIVIDADE 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 PERSPETIVAS PARA 2013**
- 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 2012 ficou marcado por um crescimento económico mundial na ordem dos 3%, tendo a maior economia mundial, a norte-americana, registado um crescimento de 2%, confirmando a sua tendência de gradual recuperação, iniciada em 2010. A segunda maior economia à escala mundial, a chinesa, cresceu cerca de 7,7% em 2012, enquanto que o Japão registou uma taxa de crescimento de 1,7% e a Índia de 5,8%.

A Rússia, um dos países integrantes dos BRICS, cresceu cerca de 3,7%, em 2012, apresentando indicadores macroeconómicos favoráveis. Quanto às economias emergentes da Ásia, tiveram um comportamento em geral favorável.

Em resumo, podemos concluir que a economia mundial apresentou, em 2012, um crescimento quase "normal" não fossem os problemas da Zona Euro, onde alguns países enfrentaram uma forte queda dos respetivos PIB's, como foi o caso da Grécia que apresentou um quadro económico de recessão pelo quarto ano consecutivo.

As incertezas emitidas pela Zona Euro funcionaram, aliás, como principal elemento limitativo do dinamismo da economia global, na medida em que contribuíram para inibir os investimentos em todo o mundo. Apesar disso, progressos foram alcançados na Zona Euro, de entre os quais se destaca o início do processo de unificação da supervisão bancária, via Banco Central Europeu.

2. ZONA EURO

A nível Europeu, o ano de 2012 ficou marcado por uma redução da atividade, refletindo um abrandamento nas principais economias. A procura manteve-se condicionada pelas políticas orçamentais restritivas, existindo uma menor propensão das famílias e empresas para realizar despesa e uma maior relutância dos bancos na concessão de crédito.

A Zona Euro apresentou-se em recessão ao longo do ano de 2012, com uma queda do PIB de cerca de 0,4% para o conjunto dos países. Os receios do mercado em relação à crise da dívida soberana na Zona Euro registaram um alívio. No entanto, com os países do sul da Europa sob rígidas medidas de austeridade, a situação encontra-se fragilmente equilibrada, o que tem reflexos negativos em toda a região.

A maior economia da Zona Euro, a alemã, não chegou à recessão, mas o seu crescimento foi de apenas 0,8%. Quanto às economias italiana e espanhola registaram uma recessão, em 2012, de 2,2% e 1,4%, respetivamente, enquanto a francesa mostrou-se basicamente estagnada. A Grã-Bretanha, embora não integrante da Zona Euro, tem sofrido os efeitos da crise na Europa, tendo a sua economia ficado virtualmente estagnada em 2012. Na Europa de leste o cenário é mais positivo que no Ocidente. Mesmo assim, face à forte exposição destes países à Zona Euro, o crescimento das economias é polarizado. O forte crescimento da Rússia contrasta com a desaceleração económica na Polónia, enquanto a República Checa, a Roménia e a Hungria apresentam ligeiras melhorias em 2012.

No final de 2012 já não era tão falado o risco de implosão da Zona Euro, embora essa hipótese tivesse sido objeto de consideração por parte de vários analistas ao longo do ano.

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 2,5%, em Dezembro de 2012, o que representa um ligeiro decréscimo, comparativamente a 2011 (2,7%).

Ao longo de 2012, a cotação média do Brent subiu 0,9%, para o que contribuiu sobretudo a instabilidade geopolítica, tendo a variação homóloga em Dezembro sido também positiva (1,5%).

Relativamente às taxas de juro, o Banco Central Europeu manteve, em Dezembro de 2012, as suas taxas diretas inalteradas em mínimos históricos (0,75%, no caso da taxa de juro aplicável às operações principais de refinanciamento), pelo sexto mês consecutivo, uma decisão novamente justificada com a ausência de pressões inflacionistas num contexto de enfraquecimento da atividade económica, que apenas deverá começar a retomar na parte final de 2013.

A cotação média mensal do euro face ao dólar recuperou 2,3% em Dezembro de 2012, refletindo o risco do "precipício" orçamental nos EUA, o acordo para a Supervisão Bancária Única do BCE e a descida dos prémios de risco dos países europeus sob pressão nos mercados de dívida. No conjunto de 2012, o euro perdeu 7,7% face ao dólar em comparação com o ano de 2011, uma evolução que resulta da crise de dívida soberana europeia e dos receios de desmembramento do euro durante uma boa parte do ano.

3. PORTUGAL

Durante os últimos dois anos foram implementadas sucessivas medidas de austeridade em Portugal, ao abrigo do Programa de Ajustamento Económico e Financeiro negociado com a Troika (União Europeia, Banco Central Europeu e Fundo Monetário Internacional). Este conjunto de medidas tem sido fortemente penalizador para a atividade económica nacional.

De facto, 2012 não foi um bom ano para Portugal em termos económicos e sociais. O PIB recuou 3% e a taxa de desemprego atingiu, de acordo com dados do INE, os 15,7% durante o ano. A função pública perdeu os subsídios de férias e de Natal, o IVA aumentou em alguns produtos, os portugueses perderam poder de compra e, conseqüentemente, o consumo privado caiu 5,5%.

Contudo, nem tudo são más notícias, as exportações cresceram 4,1%, dando algum equilíbrio à balança comercial.

A informação disponível sobre a evolução recente da economia portuguesa aponta para uma contração da atividade económica de 3%, em 2012 (1,6% em 2011), conforme anteriormente referido. Esta evolução resulta de uma queda expressiva e generalizada da procura interna, que contrasta com o acréscimo das exportações ao longo do ano.

Em 2012, o consumo privado deverá ter registado uma contração de 5,5%, enquanto que o consumo público ter-se-á reduzido cerca de 4,5% pelo segundo ano consecutivo. A retração da procura global, não obstante o significativo aumento das exportações, contribuiu para uma queda das importações de cerca de 7%, refletindo a redução expressiva de componentes da procura com elevado conteúdo importado, nomeadamente, consumo de bens duradouros e FBCF empresarial.

Um dos aspetos que merece maior destaque no atual processo de ajustamento da economia portuguesa é a rápida redução das necessidades de financiamento externo. Estas necessidades, medidas pelo saldo conjunto das balanças corrente e de capital, ter-se-ão reduzido de cerca de 9,4% do PIB, em 2010, para um valor próximo do equilíbrio, em 2012, perspetivando-se excedentes em 2013 e 2014.

Em 2012, o Índice de Preços do Consumidor (IPC) registou uma taxa de variação média de 2,8% (3,7%, em 2011). O valor registado em 2012 reflete, em larga medida, o impacto das medidas de consolidação orçamental, em particular alterações da tributação indireta e de preços condicionados por procedimentos de natureza administrativa, pelo que à medida que o efeito destas medidas se for dissipando verificar-se-á uma tendência para o abrandamento dos preços ao longo do ano de 2013.

Na bolsa nacional, o índice de referência PSI-20 encerrou 2012 com uma valorização de 7,6% no mês de Dezembro, a refletir a fusão entre a Zon e a Optimus. Com o ganho registado em Dezembro, o PSI-20 terminou 2012 com um saldo acumulado positivo de 2,9%. A subida deste índice bolsista acentuou-se em Janeiro de 2013 com o regresso bem sucedido de Portugal ao mercado de dívida soberana de longo prazo, abrindo caminho a emissões obrigacionistas também pelos bancos e outras grandes empresas cotadas, com ganhos evidentes na capacidade de financiamento.

No que respeita à evolução das taxas de juro, no mercado monetário europeu, as taxas Euribor a 3 e 6 meses prosseguiram em queda no mês de Dezembro de 2012, tanto em média mensal como em comparação de final de mês, atingindo novos mínimos históricos. A descida das taxas Euribor refletiu a perspetiva de corte das taxas diretoras do BCE na reunião de Janeiro de 2013.

Já em Janeiro de 2013, as taxas Euribor diárias corrigiram em alta devido à manutenção das taxas diretoras do BCE e à evolução dos fundos emprestados pelo BCE, no âmbito da primeira das grandes operações de injeção de liquidez realizadas em 2012.

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 2012 se situou nos 15,7%, o que representa 3 pontos percentuais acima da taxa registada em 2011 (12,7%). Adicionalmente, a taxa de desemprego no quarto trimestre de 2012 atingiu os 16,9%, o que representa uma subida de 1,1% comparativamente ao trimestre anterior e de 2,9% face ao trimestre homólogo. Assim, o aumento da taxa de desemprego em 2012 foi o maior desde 1983, a data mais antiga para a qual o INE disponibiliza registos.

As perspetivas para a economia portuguesa em 2013 e 2014 continuam a ser marcadas pelo processo de ajustamento dos desequilíbrios macroeconómicos estruturais, nomeadamente, pelo impacto imediato das medidas de consolidação orçamental, assim como de condições de financiamento restritivas no quadro do processo de desalavancagem ordenada e gradual do sector bancário.

Assim, o grande desafio com que Portugal está confrontado neste momento é o de promover o desenvolvimento económico num novo quadro institucional. A implementação coerente de reformas nos mercados de trabalho e do produto, o aumento da eficiência do sistema judicial e a redefinição do papel do Estado são fatores fundamentais para estimular o investimento, a inovação e o progresso técnico, sem os quais não existirá crescimento sustentável, mas acima de tudo não existirá desenvolvimento económico.

III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

Em 2012, o mercado imobiliário nacional foi, uma vez mais, influenciado pela conjuntura económica desfavorável que a economia portuguesa enfrenta, traduzindo-se num ano muito difícil para este setor. A recessão económica, o aumento do desemprego, os indicadores de confiança a caírem consecutivamente e o quadro fiscal a sofrer alterações constantes, têm sido fatores muito prejudiciais para o mercado imobiliário nacional. Face a esta conjuntura, os resultados deste setor não poderiam ser os melhores, verificando-se recordes mínimos de investimento e de ocupação de escritórios, comércio em retração e oferta excessiva de m² para arrendar e para vender.

O volume transacionado foi de cerca de 125 milhões de euros, sendo o valor mais baixo desde que há registo. Este agravamento é explicado pela falta de credibilidade no país, que afastou os investidores *core* internacionais e pela escassez de financiamento interno, que bloqueou a atividade de grande parte dos *players* nacionais. Foram registadas apenas 13 transações de investimento durante 2012, tendo as operações mais significativas sido realizadas por investidores privados, sem necessidade de se financiarem. Estes procuram ativos bem localizados, com contratos de longa duração e inquilinos sólidos.

O investimento internacional foi ligeiramente inferior ao investimento nacional, assumindo uma quota de 44% do investimento total. Os negócios efetuados por estrangeiros foram dominados por Brasileiros e Espanhóis privados, com 27% e 16% do total respetivamente.

Relativamente ao tipo de ativos, em 2012, o sector dos escritórios foi o mais procurado, representando 82% do total transacionado. No sector de retalho as transações limitaram-se a lojas de rua.

Transversalmente, os resultados alcançados em todos os sectores foram reduzidos, mantendo a tendência de queda que se vem sentindo nos últimos anos. Só o comércio de rua nas zonas *prime* foi a exceção, apresentando um grande dinamismo, sobretudo por parte das marcas internacionais de luxo, sendo o único segmento de mercado a ver a sua renda aumentar durante o ano de 2012.

A desvalorização dos ativos em 2012 foi ainda mais acentuada, não se esperando uma inversão dessa tendência em 2013.

O mercado nacional alargou o fosso entre os ativos *core* bem localizados e os ativos secundários, nos quais o ajuste de preços foi bem mais pronunciado. Tanto os investidores, como os promotores e os ocupantes desvalorizam, de forma por vezes arrasadora, aquilo que é secundário. Desta tendência, resultam excelentes oportunidades de negócio para quem pode investir, negociando-se sem qualquer concorrência os melhores ativos a preços ajustados e os restantes a preços de oportunidade.

Devido ao reduzido número de transações e respetivo volume de investimento, durante 2012, as *yields* encontraram-se sob pressão permanente, estando mais elevadas, entre 50 e 100 pontos base, face ao final de 2011. Em consequência do aumento das *yields*, os valores de venda têm vindo a ajustar-se, o que poderá trazer algum dinamismo ao mercado em 2013. No entanto, a pressão para a descida das rendas e para o aumento das *yields* deverá manter-se.

O ano de 2012 ficará também marcado por algumas reformas e medidas que afetam o contexto legal e fiscal em que se insere o sector imobiliário português. Neste âmbito, destaca-se, por um lado, a nova lei do arrendamento urbano que, pelo que tudo indica, trará sobretudo aos mercados residencial e de comércio de rua um novo equilíbrio e dinamismo e, por outro lado, a criação dos Golden Visas que visam a atração de investimento estrangeiro. Como principais medidas com impacto negativo sobre os bens imóveis, há a referir o agravamento das taxas de IMI e respetivas reavaliações fiscais.

Em 2013 o cenário não deverá ser muito diferente do verificado em 2012, contudo, os valores de venda dos ativos nacionais estão cada vez mais ajustados, o que tem despertado o interesse dos investidores. Os Golden Visas vão dar que falar e começamos a assistir a uma procura premente por parte dos cidadãos não europeus.

2. OFERTA

Relativamente aos fundos de investimento imobiliário nacionais, estes continuam a enfrentar uma forte concorrência por parte dos depósitos e aplicações financeiras, verificando-se dificuldades na captação de liquidez. Os investidores internacionais mantêm-se numa postura de análise de oportunidades, sendo de referir que, comparativamente ao ano transato, estão presentes em menor número e com uma percepção de risco mais acentuada. Os fundos de investimento imobiliário também enfrentam ausência de liquidez e os compradores oportunistas, normalmente mais ativos em mercados com dificuldades, analisam com cuidado acrescido a sustentabilidade dos seus pressupostos de saída.

Durante ano de 2012, o número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado manteve-se inalterado, comparativamente ao ano transato, existindo actualmente 36 sociedades, sendo de referir a criação da Patris Investimentos, SGPS e a extinção da Dunas Capital – Gestão de Activos.

No que respeita aos fundos sob gestão, verificou-se no ano de 2012, a criação de 5 fundos de investimento imobiliário, 3 dos quais Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados (FEIIF) e 2 Fundos de Investimento Imobiliário Fechados (FIIF), tendo sido liquidados 12, 8 dos quais Fundos de Investimento Imobiliário Fechados (FIIF) e 4 Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados (FEIIF), pelo que o número de fundos imobiliários portugueses em actividade ascende actualmente a 256. Destes, 134 são fundos fechados, 11 são fundos abertos, 105 são fundos especiais fechados, 3 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 2011, ascendendo a um valor total de 12 mil milhões de euros, dos quais 5 mil milhões de euros respeitam a fundos abertos e 7 mil milhões de euros a fundos fechados, 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 manteve a tendência decrescente verificada no ano transato, representando os empréstimos destes Fundos, em 2012, 27,8 % do valor dos seus imóveis, em contraposição a 29,3%, em 2011.

Nos Fundos abertos verifica-se uma inversão da tendência crescente registada no último ano, representando os empréstimos destes Fundos, em 2012, 12,2% do valor dos seus imóveis, em contraposição a 13,3%, em 2011.

A Fundger é a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, logo seguida pela Interfundos e ESAF. Estas três sociedades gerem 32,2% do património imobiliário detido por fundos, sendo de referir que no ano anterior esta percentagem era de 33,8%. 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 transato.

3. PROCURA

Em 2012, apesar do mercado de escritórios continuar a sofrer as consequências da atual conjuntura económica, verificou-se uma quebra na trajetória descendente da procura, com níveis de absorção bruta a aumentarem face a 2011.

O indicador de confiança do setor dos serviços, do qual fazem parte um conjunto significativo dos ocupantes de escritórios, manteve a quebra iniciada em meados de 2010, situando-se no final de 2012 no valor mais baixo da última década.

A principal motivação da procura continuou a ser a otimização dos custos de ocupação, mantendo-se a tendência das renegociações e procura de melhoria de instalações a um custo inferior. Apesar de um maior dinamismo, sobretudo na reta final do ano, o mercado continuou dominado pela ocupação de áreas de pequena dimensão e o arrendamento de novo espaço foi muitas vezes motivado pela redução de área.

Como consequência, e apesar da redução de novos espaços a entrarem no mercado, os níveis de desocupação voltaram a registar um novo máximo, continuando a pressão negativa sobre os valores de renda praticados.

Durante 2012 foram transacionados cerca de 102.000 m² de escritórios, refletindo um crescimento de 16% face ao ano anterior, que tinha atingido o valor mais baixo (88 mil m²) desde que há registo deste indicador. No entanto, este volume continua a refletir uma redução de atividade, representado cerca de metade dos volumes médios transacionados no período compreendido entre 2003 e 2008.

Durante o ano foram realizados 185 negócios, metade dos quais em espaços com uma área abaixo dos 200 m², sendo a área média transacionada de 551 m².

A Zona 3 (Novas Zonas de Escritórios) registou o maior volume de área transacionada, num total de cerca de 30.000 m², quebrando assim a tendência de liderança dos últimos três anos da Zona 6 (Corredor Oeste), que em 2012 teve o segundo maior volume de ocupação, com uma área total acima de 24.000 m², o que ainda assim se traduziu num crescimento de 6% face a 2011. O corredor Oeste voltou a registar o maior número de transações, cerca de 70. A principal transação do ano consistiu na ocupação da totalidade dos cerca de 13.500 m² do primeiro edifício da projeto Metrópolis pela operadora de telecomunicações ZON. Igualmente devido a este arrendamento, a Zona 3 registou a maior média por transação, a qual ascendeu a 1.660 m².

A taxa de desocupação voltou a atingir um novo máximo em 2012, registando 12,6% no final do ano, contra os 11,4% do ano transato. O corredor Oeste manteve os maiores níveis de desocupação, quer em termos percentuais (21%), quer em valores absolutos, com mais de 191.600 m² de área disponível.

No final de 2012, o mercado de escritórios da Grande Lisboa representava mais de 4,5 milhões de m², correspondendo a um crescimento praticamente nulo face a 2011.

Durante 2012 foram concluídos 4 edifícios, num total de 27.500 m². Confirmando a atitude cautelosa por parte dos promotores face à construção especulativa, só o 50 Office (Zona 2) e o Restelo Business Centre (Zona 7), com um total de 11.800 m², entraram no mercado sem ter assegurado algum tipo de ocupação de escritórios.

O volume de oferta futura previsto nas zonas com maiores níveis de desocupação, nomeadamente as zonas 3 e 5 onde não se conhecem projetos previstos, e o corredor Oeste, onde se encontra em construção apenas a nova sede da Novartis no Taguspark, deverão contribuir para o contínuo ajustamento entre oferta e procura.

Os valores de mercado foram uma vez mais corrigidos em baixa, com a maior quebra a ocorrer nas rendas médias. No final de 2012 a renda *prime* manteve-se nos 18,5€/m²/mês na Zona I, com o Parque das Nações a diminuir 6%, face a 2011, descendo para os 15€/m²/mês, e o corredor Oeste a ter um decréscimo de 4% para os 11,5€/m²/mês.

Esta pressão generalizada sobre os valores das rendas leva os proprietários a assumirem uma atitude mais competitiva através da oferta de incentivos como períodos de carência ou escalonamento de rendas, ou contribuições para custos de instalação. Como resultado, os novos contratos obedecem cada vez menos aos padrões do passado, sendo quase todos os aspetos contratuais passíveis de negociação entre as partes.

Para 2013 antecipa-se a manutenção da atual situação do mercado, pelo que os principais indicadores como o nível de absorção e a taxa de desocupação, deverão atingir níveis semelhantes aos de 2012.

A conjuntura económica, com situações como o possível agravamento do nível de desemprego, terá o seu impacto na estratégia de ocupação por parte das empresas. Esta situação poderá apenas ser colmatada pela necessidade de otimização dos espaços ocupados pelas empresas, bem como pelo aproveitamento das condições de mercado muito competitivas que permitem, em alguns casos, uma melhoria das instalações ocupadas sem aumentar custos.



IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2012, 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, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

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

2.1 Valor líquido global do Fundo

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

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, o Fundo registou um resultado líquido que ascendeu a € 360.680.



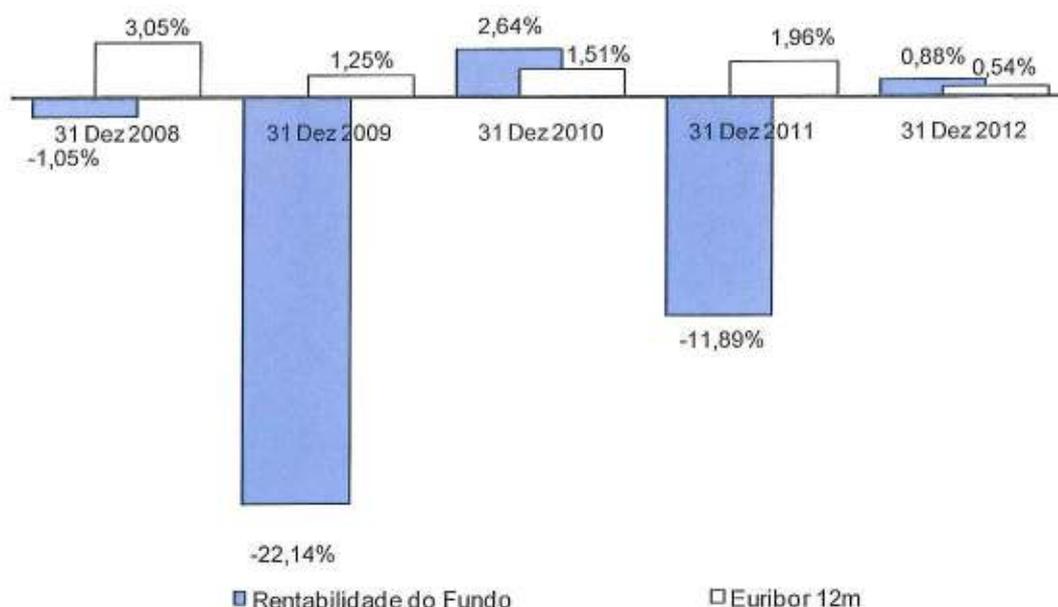
2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2012, o valor de € 4,8824, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2012, de 0,88%.

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



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



2.3 Distribuição de rendimentos

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

O ano de 2009 foi o último exercício em que foram distribuídos rendimentos, os quais se referiam a resultados transitados, no montante global de € 10.954.905, o que correspondeu a € 0,9935 por unidade de participação.



2.4 Património Imobiliário

Durante o ano de 2012, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu atual participante único, tendo sido desenvolvidas as seguintes 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 2012 prosseguiu a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 35 novos contratos de arrendamento, dos quais 8 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 27 contratos. Estas alterações contratuais traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 200.000. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 4.436 m² no Parque Suécia, de 1.300 m² no Parque Holanda e de 758 m² no edifício Alto da Barra.

Além dos novos contratos, há ainda a referir a realização de renegociações importantes, que se traduziram na manutenção de áreas arrendadas num total de 5.122 m², as quais se traduziram na manutenção de € 553 milhares em rendas anuais no portfólio do Fundo.

Relativamente às denúncias/reduções contratuais, destaque para as reduções de 783 m² no edifício Suécia V e de 878 m² no edifício Holanda Existente.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2012 esta representava 77% da ABL (área bruta locável), comparativamente aos 74,4% verificados em 2011.

2.4.2 Vendas

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

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de Dezembro de 2012, um resultado líquido do exercício no montante de € 99.219, um resultado antes de impostos no montante de € 142.033 e um total de proveitos de € 856.133 (em 2011, estes valores foram, respectivamente, € 670.432, € 933.870 e € 1.751.092).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	800	1.000	-20,0%
Reversão de provisões	-	697	-100,0%
Outros ganhos	9	5	80,0%
Juros de aplicações de capital	47	49	-4,1%

Os custos verificados em 2012 e 2011 apresentam o seguinte detalhe:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	400	362	10,5%
Custos com pessoal	298	349	-14,61%
Outros custos	4	6	-33,3%
Provisões do exercício	-	87	-100,0%
Amortizações do exercício	12	14	-14,3%
Impostos diferidos	-	211	-100,0%
Impostos correntes	43	52	-17,3%

A análise à evolução da situação económica da empresa, permite verificar uma redução na comissão de gestão recebida pela Imópolis, a qual ocorreu em resultado de uma alteração ao montante mínimo anual previsto no regulamento de gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, tendo o mesmo sido alterado de € 1 milhão para € 800 milhares.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir um acréscimo de 10,5% com gastos administrativos e, simultaneamente, uma redução de 14,6% nos custos com pessoal, ambos resultantes de uma situação de licença de maternidade de um dos colaboradores da empresa, o que implicou o recurso a um prestador de serviços como forma de suprir esta temporária redução de pessoal.

No que se refere ao montante de € 87 milhares evidenciado, em 2011, na rubrica de provisões do exercício, o mesmo refere-se à constituição de uma provisão para um débito emitido ao anterior accionista único da Sociedade ao abrigo do acordo de venda de ações ("Share Purchase Agreement"), o qual corresponde a um valor suportado pela Imópolis em resultado de um erro contabilístico efetuado no Fundo em exercícios anteriores, cujo respetivo custo foi assumido pela Sociedade Gestora. Pelo facto da recuperação deste valor não ser certa, a Sociedade constituiu, no exercício transato, uma provisão pela sua totalidade.

No que se refere a impostos sobre o rendimento, há a referir a reversão, em 2011, de impostos diferidos ativos no montante de € 211 milhares, os quais haviam sido registados em 2010 devido aos prejuízos fiscais apurados nesse exercício, os quais foram integralmente deduzidos ao lucro tributável apurado em 2011.

Ao nível dos indicadores da atividade apresentada pela empresa, destacamos os seguintes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
EBITA / Proveitos	18%	54%
Pessoal / Proveitos	35%	20%
FSE / Proveitos	47%	21%

2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar a manutenção de um elevado rácio de autonomia financeira da empresa, o qual se situa nos 87% , em 2012, (84%, em 2011), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2012 a € 1.360.574, sendo o valor do Passivo de € 203.281.

VI – PERSPECTIVAS PARA 2013

O ano de 2013 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 sítos Av. da Liberdade e Rua Conselheiro Fernando de Sousa, Terraços de Bragança e terrenos sítos em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor;
- ↳ Desenvolvimento de acções com vista à alienação de imóveis pertencentes ao portfólio do Fundo ImoDesenvolvimento, sempre que a mesma permita a realização de mais-valias para o Fundo e consequentemente se traduza num acréscimo da sua rentabilidade;
- ↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como de negociar a permanência dos actuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2013, 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 Imópolis, 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 Imópolis e bem assim, à conjuntura económica e social do país.

No que se refere ao órgão de fiscalização da Imópolis (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 Imópolis, 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 2012 apresentar um valor de € 99.219, e de existirem Resultados Transitados negativos no valor de € 169.616, 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 2013

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.

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2012	2011
Juros e rendimentos similares	13	47,092	48,981
Juros e encargos similares		-	-
Margem financeira		47,092	48,981
Rendimentos de serviços e comissões	14	800,000	1,000,000
Encargos com serviços e comissões		(1,383)	(1,655)
Resultados de reavaliação cambial		-	-
Outros resultados de exploração	15	6,460	1,071
Produto bancário		852,170	1,048,397
Custos com pessoal	16	(298,295)	(349,157)
Gastos gerais administrativos	17	(400,395)	(362,161)
Amortizações do exercício	6	(11,448)	(13,471)
Provisões líquidas de reposições e anulações		-	-
Correções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)	8	-	610,262
Resultado antes de impostos		142,033	933,870
Impostos			
Correntes	9	(42,814)	(52,226)
Diferidos	7	-	(211,212)
Resultado líquido do exercício		99,219	670,432
Outro rendimento integral do exercício		-	-
Total do rendimento integral do exercício		99,219	670,432

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 O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(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 2011	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	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-
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
Transferência para reserva legal	-	-	-	-	-	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	670,432	(670,432)	-
Resultado líquido do exercício de 2012	-	-	-	-	99,219	99,219
Saldos em 31 de Dezembro de 2012	750,000	680,971	-	(169,616)	99,219	1,360,574

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 O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012

(Montantes expressos em Euros)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros e comissões recebidas		865,980	1,880,387
Recebimentos por prestação de serviços		12,843	27,874
Pagamento de juros e comissões		(1,124)	(1,655)
Pagamentos a empregados e a fornecedores		(715,151)	(1,242,991)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		(69,313)	(10,691)
Fluxos das actividades operacionais		<u>93,235</u>	<u>652,924</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Dividendos pagos		-	(454,528)
Fluxos das actividades de financiamento		<u>-</u>	<u>(454,528)</u>
Variação líquida de caixa e seus equivalentes		<u>93,235</u>	<u>198,396</u>
Caixa e seus equivalentes no início do período		1,354,865	1,156,469
Caixa e seus equivalentes no fim do período	20	1,448,100	1,354,865

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 ações ("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 2012 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 2013.

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 exceção 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 1 (alteração), 'Apresentação de demonstrações financeiras'
IAS 12 (alteração), 'Impostos sobre o rendimento'
IAS 16, 'Ativos tangíveis'
IAS 19 (revisão 2011), 'Benefícios aos empregados'
IAS 27 (revisão 2011), 'Demonstrações financeiras separadas'
IAS 28 (revisão 2011), 'Investimentos em associadas e empreendimentos conjuntos'
IAS 32, 'Instrumentos financeiros: apresentação'
IAS 34, 'Relato financeiro intercalar'
IFRS 1, 'Adoção pela primeira vez das IFRS'
IFRS 7 (alteração), 'Instrumentos financeiros'
IFRS 9 (novo), 'Instrumentos financeiros – classificação e mensuração'
IFRS 10 (novo), 'Demonstrações financeiras consolidadas'
IFRS 11 (novo), 'Acordos conjuntos'
IFRS 12 (novo), 'Divulgação de interesses em outras entidades'
IFRS 13 (novo), 'Justo valor: mensuração e divulgação'

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 2012 são comparáveis em todos os aspectos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2011.

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 14).

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) Ativos 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	5-10
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".

d) Ativos 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.

e) 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 efetuados pela Imopólis devido a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

f) Instrumentos Financeiros (IFRS 7)

i) Classes de instrumentos financeiros

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

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

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

Os activos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito", representam 93% 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 2012, 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.

g) 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.

h) 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.

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:

	2012	2011
IRC - Aplicável ao lucro tributável < €12.500	25%	12.5%
IRC - Aplicável ao lucro tributável > €12.500	25%	25%
Derrama (calculado sobre a totalidade do lucro tributável)	1.5%	n.a.
Derrama (calculado sobre o lucro tributável inferior a € 2 milhões)	n.a.	1.5%
Derrama Estadual (calculado sobre o lucro tributável entre € 1,5 milhões e € 10 milhões)	3%	n.a.
Derrama Estadual (calculado sobre o lucro tributável superior a € 10 milhões)	5%	n.a.

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.

i) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respectivos encargos de 2012 e 2011, a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

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

l) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de 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>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Caixa	<u>469</u>	<u>469</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millenium BCP	96.164	141.804
Montepio Geral	<u>51.467</u>	<u>12.592</u>
	<u>147.631</u>	<u>154.396</u>
	<u>147.631</u>	<u>154.396</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:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Depósitos a prazo:		
Montepio Geral	<u>1.300.000</u>	<u>1.200.000</u>
Juros a receber	<u>1.784</u>	<u>4.005</u>
Aplicações em instituições de crédito	<u>1.301.784</u>	<u>1.204.005</u>

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, são remunerados às taxas brutas anuais de 2,60% e 4,45%, com vencimento em Março de 2013 e Março de 2012, 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
(Montantes expressos em Euros)

6 Outros activos tangíveis e activos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercicios de 2012 e 2011, foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2011			Abates			Saldo em 31.12.2012	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Amortizações do exercicio	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:								
Obras em edificios	46.805	(24.603)	-	-	-	3.483	46.805	(28.086)
Mobiliário e material	152.833	(146.767)	-	-	-	1.985	152.833	(148.752)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.684)	-	-	-	231	118.915	(118.915)
Equipamento informático	93.357	(92.889)	929	-	-	399	94.286	(93.288)
Instalações interiores	50.131	(39.796)	-	-	-	3.509	50.131	(43.305)
	<u>462.041</u>	<u>(422.739)</u>	<u>929</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>9.607</u>	<u>462.970</u>	<u>(432.346)</u>
Activos intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	144.828	(142.987)	-	-	-	1.841	144.828	(144.828)
	<u>606.869</u>	<u>(565.726)</u>	<u>929</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.448</u>	<u>607.798</u>	<u>(577.174)</u>

	Saldo em 31.12.2010			Abates			Saldo em 31.12.2011	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Amortizações do exercicio	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:								
Obras em edificios	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	(39.796)
	<u>462.041</u>	<u>(412.739)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.000</u>	<u>462.041</u>	<u>(422.739)</u>
Activos intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	144.828	(139.517)	-	-	-	3.471	144.828	(142.987)
	<u>606.869</u>	<u>(552.256)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>13.471</u>	<u>606.869</u>	<u>(565.726)</u>

7 Impostos diferidos

O saldo devedor desta rubrica em 2011 de €211.212 diz respeito à contabilização do custo relativo à utilização no exercicio do imposto diferido ativo proveniente do exercicio de 2010.

8 Outros activos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2012	31-12-2011
Fundo Imodesenvolvimento	66.667	83.333
Seguros - encargos diferidos	7.141	6.904
Outros	103.634	105.005
	<u>177.442</u>	<u>195.242</u>
Provisões	(94.096)	(94.096)
	<u>83.346</u>	<u>101.146</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de Dezembro de 2012 e 2011 corresponde às comissões de gestão do mês de Dezembro de 2012 e dos meses de Fevereiro a Dezembro de 2011, respetivamente.

Do saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2012 e 2011 na rubrica Outros, o montante de € 87.013 corresponde a um valor suportado pela Imopólis em resultado de um erro contabilístico efetuado no Fundo em exercícios anteriores, cujo respetivo custo foi assumido pela Sociedade Gestora, tendo sido posteriormente debitado ao seu anterior acionista único ao abrigo do acordo de venda de ações ("Share Purchase Agreement"). Pelo facto da recuperação deste valor não ser certa, a Sociedade constituiu no exercício de 2011 uma provisão pela sua totalidade.

Adicionalmente, foi ainda efetuada no exercício de 2011 a reversão de uma provisão constituída em 2010 para fazer face ao saldo em dívida por parte do Fundo ImoDesenvolvimento, no montante de € 704.358.

Deste modo, a rubrica Correções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações) apresenta a 31 de dezembro de 2011 um saldo de € 610.262.

9 Passivos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de Dezembro de 2012 e 2011 foram apurados conforme segue:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	142.033	933.870
Acréscimos	25	90.226
Deduções	(180)	(120)
Rendimento tributável	<u>141.878</u>	<u>1.023.976</u>
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	-	(880.825)
Matéria colectável	<u>141.878</u>	<u>143.151</u>
Imposto sobre o rendimento (1)	35.469	49.585
Despesas tributadas autonomamente (2)	5.217	2.641
Derrama (3)	2.128	-
Imposto sobre o rendimento	<u>42.814</u>	<u>52.226</u>
<u>Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço</u>		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	42.814	52.226
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	(24.499)	-
- Menos: Retenções na fonte	<u>(10.338)</u>	<u>(10.117)</u>
- Saldo corrente a pagar/(receber)	<u>7.977</u>	<u>42.109</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
(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>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Imposto corrente	42.814	52.226
Imposto diferido	-	211.212
Total do imposto registado em resultados (1)	<u>42.814</u>	<u>263.438</u>
Resultado antes de impostos (2)	<u>142.033</u>	<u>933.870</u>
Carga fiscal [(1)/(2)]	<u>30,14%</u>	<u>28,21%</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 2009 a 2012 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.

10 Outros passivos

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Retenção de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares:		
Trabalho dependente	3.778	4.117
Contribuições para a segurança social	2.719	2.546
Provisão para férias e subsídio de férias	19.203	15.341
Prémios a pagar a colaboradores	23.541	16.715
Serviços jurídicos	44.942	57.614
Serviços de informática	5.018	2.017
Outros	96.103	99.346
	<u>195.304</u>	<u>197.696</u>

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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012
(Montantes expressos em Euros)

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 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 acionar 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 2012 e 2011, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Reserva legal	680.971	680.971
Reservas livres	-	-
Resultados transitados	<u>(169.616)</u>	<u>(840.048)</u>
	<u>511.355</u>	<u>(159.077)</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 28 de Março de 2012, a aplicação do resultado líquido do exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, de € 670.432, consistiu na transferência integral para Resultados transitados, para cobertura dos prejuízos. Deste modo, a 31 de dezembro de 2012 a rubrica Resultados transitados apresenta um saldo negativo de € 169.616.

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. Pelo facto de a 31 de dezembro de 2011, os Resultados transitados apresentarem um saldo negativo, conforme aprovado na Assembleia-Geral, os resultados apurados no exercício de 2011 foram transferidos na íntegra para essa rubrica, não tendo sido afeta uma parte para Reserva legal.

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 2012 e 2011, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são os seguintes:

	<u>31-12-2012</u>	<u>31-12-2011</u>
Activo líquido	200.629.695	199.061.216
Passivo	159.116.271	157.908.471
Capital do Fundo	41.513.424	41.152.745
Resultado líquido do exercício	360.680	(5.553.677)

O valor da comissão de gestão com referência ao exercício de 2011 foi de €1.000.000. No exercício de 2012 o valor desta comissão ascendeu a €800.000 conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, datado de 26 de Janeiro de 2012.

15 Outros resultados de exploração

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	8.496	2.443
Outros	545	2.437
	<u>9.041</u>	<u>4.880</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(350)	(297)
Outros	(2.231)	(3.512)
	<u>(2.581)</u>	<u>(3.809)</u>
	<u>6.460</u>	<u>1.071</u>

16 Custos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Remuneração dos órgãos sociais	146.642	189.552
Remuneração do pessoal	<u>97.996</u>	<u>107.184</u>
	<u>244.638</u>	<u>296.736</u>
Encargos sobre remunerações	35.553	36.579
Outros custos com o pessoal:		
Indemnizações (Ver nota 10)	-	-
Outros	<u>18.104</u>	<u>15.842</u>
	<u>53.657</u>	<u>52.421</u>
	<u><u>298.295</u></u>	<u><u>349.157</u></u>

Em 2012 e 2011, 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 2012 e 2011, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros do Conselho de Administração, 3 trabalhadores.

Durante o ano de 2012, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a €132.099 (2011: € 130.586). Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de € 32.000 (2011: € 25.000) relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2011. Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde, cujo respetivo prémio pago em 2012 ascende a € 2.703 (2011: € 2.703).

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

A diminuição verificada no saldo da rubrica Remuneração do pessoal fica a dever-se ao facto de uma das colaboradoras da Sociedade ter estado de licença de maternidade, não tendo o salário relativo a esse período sido suportado pela Sociedade.

17 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Serviços especializados:		
Advogados	97,762	110,902
Contabilidade	68,634	68,649
Informática	26,506	31,783
Consultoria e auditoria	69,239	24,001
Condomínio	13,894	13,875
Recepção	9,151	9,151
Outros	15,557	11,605
Rendas e alugueres	60,382	60,289
Despesas de comunicação e expediente	9,190	10,971
Água, energia e combustíveis	7,252	6,609
Deslocações, estadas e representações	11,593	4,035
Outros	<u>11,235</u>	<u>10,291</u>
	<u><u>400,395</u></u>	<u><u>362,161</u></u>

O aumento verificado em 2012 em serviços especializados de consultoria e auditoria face ao registado em 2011 diz respeito aos custos de Consultoria que ascenderam a € 43.788. Este aumento ficou a dever-se a uma situação de licença de maternidade de um dos colaboradores da empresa, o que implicou o recurso a um prestador de serviços como forma de suprir esta temporária redução de pessoal.

O montante pago em 2012, a título de honorários, ao Fiscal único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a € 20.000, que se decompõe conforme segue:

Revisão legal das contas	9,000
Outros serviços de fiabilidade	<u>11,000</u>
	<u><u>20,000</u></u>

18 Transacções com entidades relacionadas

Com relação a 31 de Dezembro de 2012 e de 2011, os saldos e as transacções efectuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	2012		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
Balanço:			
Outros activos	-	66.667	66.667
Outros passivos		-	
Demonstração do Rendimento Integral:			
Custos com Rendas	-	3.613	3.613
Proveitos com Comissões	-	800.000	800.000
	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

19 Garantias prestadas

A discriminação das garantias prestadas pelo Millennium 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 2012 e 2011, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Numerário (Nota 3)	469	469
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Disponibilidades em instituições de crédito (Nota 4)	147.631	154.396
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	<u>1.300.000</u>	<u>1.200.000</u>
	<u>1.448.100</u>	<u>1.354.865</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.

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 2012 (que evidencia um total de 1.563.855 euros e um total de capital próprio de 1.360.573 euros, incluindo um resultado líquido de 99.219 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 adotadas pela União Europeia, com as exceções 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 adoção 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 efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto, o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adotadas 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 efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

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

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

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

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

Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 9077

Opinião

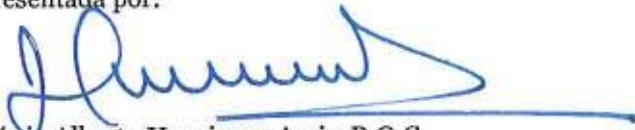
7 Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em 31 de dezembro de 2012, o rendimento integral das suas 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.

12 de abril de 2013

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 Acionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a atividade 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 2012.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Sociedade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respetiva documentação bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da atividade 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 efetuado, emitimos a respetiva 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, do rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adotados são adequados;
- iii) o Relatório de gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Sociedade evidenciando os aspetos 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

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

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

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

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

Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários sob o nº 9077

iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

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.

12 de abril de 2013

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

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'A. Henriques Assis', with a long horizontal flourish extending to the right.

António Alberto Henriques Assis, R.O.C.