



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2013**

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 2013.

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 2014**
- 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

A crise financeira começou há quase cinco anos e os seus efeitos continuam a ser visíveis nos mercados financeiros e na economia real. O crescimento económico global permanece fraco e ainda há um certo grau de incerteza. A estimativa mais recente do Fundo Monetário Internacional aponta para que o PIB mundial tenha aumentado 3%, em 2013, um ritmo de crescimento ligeiramente inferior ao registado no ano anterior (3,1%). Tanto as economias desenvolvidas (recessão na UEM e cortes indiscriminados de gastos públicos nos EUA), como o grupo de países em desenvolvimento justificaram este desempenho ainda vacilante. Refira-se, no entanto, que as tendências observadas nos últimos meses do ano foram favoráveis, antecipando-se a consolidação do crescimento ao longo de 2014.

Os EUA registaram ao longo de 2013 uma procura privada sólida, embora a procura do setor público tenha pressionado no sentido inverso. O crescimento acima do esperado da economia americana no terceiro trimestre levantou preocupações de que a Reserva Federal poderia começar a eliminar progressivamente o seu programa de compras de ativos, o que foi, de facto, anunciado em Dezembro de 2013.

A economia chinesa acelerou o ritmo do segundo para o terceiro trimestre impulsionada por uma procura mais forte, na China e no exterior, sinal de que os seus esforços para estimular a economia e a procura interna estão a dar resultados.

As economias centrais da Europa mostraram alguns sinais de recuperação, embora os países periféricos ainda estejam a debater-se com a crise. O aumento das exportações e da competitividade não foi suficientemente forte para compensar a procura interna baixa. A persistente incerteza sobre os balanços dos bancos das economias europeias levou a Europa a agendar novos testes para avaliar a qualidade dos seus ativos.

O PIB da Zona Euro contraiu pelo segundo ano consecutivo devido às contínuas políticas fiscais restritivas e à desalavancagem do setor privado nas principais economias desenvolvidas, juntamente com a crise da dívida soberana, ainda por resolver.

O Fundo Monetário Internacional antecipa uma aceleração do crescimento mundial em 2014, para 3,6%. Este comportamento deverá ser mais evidente nas economias avançadas, em particular nos EUA, que deverão beneficiar de uma política orçamental mais acomodatória, e também na UEM, onde o esbatimento dos receios relativamente aos cenários de rutura na União conferiu suporte à estabilização dos mercados de dívida soberana e abriu espaço para o reforço dos níveis de confiança entre os agentes económicos.

2. ZONA EURO

A economia europeia está lentamente a sair da recessão. Nos mercados financeiros os prémios de risco diminuíram, nomeadamente para as dívidas soberanas e dos bancos dos países mais vulneráveis. Os investidores recuperaram gradualmente a confiança na Zona Euro e na capacidade da União Europeia em colocar os níveis de dívida pública numa trajetória sustentável e de avançar com os ajustes pós-crise necessários.

De acordo com o “European Forecast Winter 2013” publicado pela Comissão Europeia, o PIB europeu manteve-se praticamente inalterado em 2013 (0,1%). Para 2014 é esperado um crescimento da atividade económica de 1,6% na União Europeia, e de 1,4% no total da Zona Euro.

Este crescimento, apesar de lento e ainda vulnerável, tende a tornar-se estável. O aumento do consumo, a estabilização da inflação e o suporte verificado ao nível das exportações, embora o Euro tenha valorizado e os mercados emergentes enfraquecido, são alguns dos contributos para estas melhorias.

O desemprego atingiu valores históricos em 2013, tanto na União Europeia como na Zona Euro, respetivamente 11% e 12,1%. A evolução do emprego irá acompanhar a evolução do PIB, sendo esperada uma ligeira redução da taxa de desemprego de 0,25% na União Europeia e Zona Euro em 2014, mantendo-se no entanto a discrepância verificada atualmente entre os vários países. Além disso, a inflação continua abaixo do objetivo do BCE, levantando preocupações sobre tendências deflacionárias subjacentes.

As exportações das principais economias europeias foram penalizadas pela valorização do Euro. A desaceleração dos preços da energia e dos alimentos e, em menor medida, o impacto sobre os preços da atividade económica fraca refletiu-se na taxa de inflação anual, que ficou em 2013 nos 1,5%.

O preço do petróleo (Brent) por barril ficou praticamente inalterado ao longo de 2013, diminuindo apenas 0,3% face ao preço verificado no final de 2012, para 110,8 dólares.

Relativamente às taxas de juro na Zona Euro, o Banco Central Europeu desceu a taxa principal de refinanciamento para um novo mínimo histórico de 0,25%. Para além dos sinais de alguma fragilidade no processo de recuperação económica, a queda da taxa de inflação na Zona Euro, de forma sustentada, para valores inferiores a 2%, esteve também na origem desta decisão.

Em 2013, o euro valorizou 4,5% face ao dólar, para 1,3789 Euro/USD. Durante a maior parte do ano, a negociação cambial girou em torno do antecipado abrandamento do programa de compra de ativos da Reserva Federal, que se tornou mais provável com a melhoria dos dados económicos dos Estados Unidos.

Em termos de perspetivas para 2014, na Zona Euro, é de esperar que a Alemanha evidencie uma forte recuperação, enquanto em França a retoma será mais lenta. O quadro é também positivo para os países do Sul da Europa e Irlanda, esperando-se a recuperação e saída da recessão de Portugal, Irlanda, Espanha e Itália. As medidas de austeridade, os elevados níveis de desemprego e a deflação não deixam, no entanto, de criar alguns entraves na retoma.

3. PORTUGAL

Em 2013, num contexto de consolidação orçamental contínua, a economia portuguesa contraiu, pelo terceiro ano consecutivo, em 1,4%, acima dos 1,8% estimados, evidenciando uma melhoria face aos 3,2% registados em 2012.

Segundo o Boletim Económico de Inverno, publicado pelo Banco de Portugal, a inversão da curva de crescimento da economia portuguesa deverá acontecer já em 2014. Após o período recessivo dos últimos 3 anos (2011-2013), no qual o PIB caiu 6% em termos acumulados, espera-se um crescimento marginal positivo de 0,8% para 2014 e de 1,5% para 2015. Esta evolução favorável deverá assentar no contínuo crescimento das exportações e na aceleração da procura interna, nomeadamente para o investimento empresarial.

O consumo privado, condicionado pela evolução do rendimento disponível, registou em 2013 uma redução de 2% (em 2012, esta redução foi de 5,4%), estimando-se que venha a apresentar em 2014 um crescimento de 0,3%, progredindo para 0,7% em 2015, em resultado de uma contração da taxa de poupança das famílias.

O desempenho das exportações está a ser o principal motor da atual melhoria da economia portuguesa, obtendo o equilíbrio do rácio de cobertura de bens e serviços (exportações/importações). Assim, do lado da procura externa são também esperados resultados positivos. O Banco de Portugal estima, após o crescimento de 1% em 2013, uma aceleração de 3,9% para 2014 e 5% em 2015, com maior dinamismo na procura proveniente dos mercados de fora da área do Euro.

A melhoria das condições no mercado de trabalho constitui um dos pressupostos sobre os quais assentam as previsões do Banco de Portugal. De acordo com a OCDE, a taxa de desemprego em 2014 deve ter uma correção ligeira, passando dos 16,3% verificados em 2013 para os 16,1% em 2014 e 15,8% em 2015.

A taxa de inflação mantém-se muito baixa, próxima de zero. De acordo com os Indicadores de Conjuntura do Banco de Portugal, em 2013, o Índice Harmonizado de Preços do Consumidor (IHPC) registou uma taxa de variação média de 0,4% (2,8%, em 2012). Note-se que a redução da inflação em 2013 resultou, em grande medida, da dissipação do impacto das medidas de consolidação orçamental implementadas em 2012, em particular o aumento da tributação indireta e dos preços de alguns bens e serviços sujeitos a regulação.

A consolidação orçamental bem sucedida irá reforçar a confiança do país, mas as reformas deverão manter-se, de forma a consolidar estes mesmos níveis de confiança. Os resultados do bom desempenho começam agora a emergir, com o défice público de 2013 a situar-se nos 5,1% do PIB, abaixo dos 5,5% acordados com a Troika.

As principais medidas de consolidação orçamental incluídas no Orçamento de Estado para 2014 dizem respeito ao programa de redução de despesa pública, entre as quais se destaca a redução das despesas com pessoal (redução do número de funcionários públicos e do salário médio) e a redução dos encargos com pensões e prestações sociais.

No que diz respeito à capacidade de financiamento, também há melhorias a registar. Em 2013, o setor bancário aumentou em 6,7% o volume de novos empréstimos concedidos a sociedades não-financeiras em Portugal, com uma taxa de juro média de 6,4%, abaixo dos 7,1% registados em 2012. A economia deverá aumentar progressivamente o acesso ao crédito, no entanto, este regresso de Portugal a um financiamento estável no futuro próximo é um processo exigente que requer o cumprimento dos compromissos assumidos pelo país.

As perspetivas para a economia portuguesa em 2014 e 2015 continuam a ser marcadas pelo processo de ajustamento dos desequilíbrios macroeconómicos estruturais, nomeadamente, pelo impacto imediato das medidas de consolidação orçamental.

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

2013 foi um grande ano para o mercado imobiliário global, com um crescimento de dois dígitos nas três regiões (Américas, EMEA e Ásia/Pacífico).

Na região EMEA, manteve-se o interesse pelos mercados core, nomeadamente Reino Unido e Alemanha, mas simultaneamente os investidores começaram a expandir as suas intenções e investimentos para os países mais pequenos. A Europa do Sul e a Irlanda apresentaram boas performances durante 2013, com todos os países a registarem o maior volume investido desde 2010. Em termos de área total transacionada a atividade de investimento em toda a região ficou próxima dos níveis verificados em 2006, contudo, em termos de montante investido, ainda se encontra abaixo do volume registado no mesmo ano, devido essencialmente à queda dos preços nos países do Sul da Europa.

A nível nacional, embora ainda estejamos longe dos anos "áureos" do investimento imobiliário, e talvez ainda demore algum tempo para que voltemos a ter volumes de investimento acima dos mil milhões de euros, 2013 foi certamente um ano de inversão, um ano em que o mercado retomou a atividade.

O volume de investimento em imóveis de rendimento ascendeu a 322 milhões de euros em 2013, o que corresponde aproximadamente ao triplo do volume registado em 2012, e quase ao dobro dos 167 milhões de euros transacionados em 2011. Ainda assim, estes volumes encontram-se abaixo da média dos últimos 10 anos, que se cifrou próxima dos 600 milhões de euros.

Com as perspectivas de crescimento económico, começou a verificar-se logo no início de 2013 um interesse crescente por parte dos investidores, e foi sobretudo a partir do segundo semestre que o ambiente de negócios mudou. A retoma da economia na Europa em geral, teve um papel importante nesta recuperação, mas a boa qualidade dos ativos nacionais aliada ao ajustamento registado nos preços e à percepção de que estes atingiram o ponto mais baixo do ciclo, foram determinantes.

Apesar de o investimento estrangeiro se ter mantido em volumes reduzidos face ao ano passado, representado 29% do total investido, o ano foi caracterizado pelo regresso ao mercado dos fundos de investimento imobiliário alemães, tidos como mais avessos ao risco. Em relação ao tipo de investidores nacionais no mercado, os fundos de investimento portugueses foram os mais ativos em termos de número de transações, sendo responsáveis por 30% do volume total investido. O volume médio por negócio de investimento comercial confirma o maior dinamismo no mercado, e situou-se nos 11 milhões de euros, embora ainda abaixo da média dos últimos 10 anos.

No que se refere aos valores de mercado, as *yields* referentes aos produtos *prime* de referência nos sectores de retalho e industrial mantiveram-se estáveis, mas as *yields* do setor de escritórios, claramente o mais procurado pelos investidores institucionais, acusaram a primeira correção em baixa desde 2007, tendo descido em 25 pontos base. No final do ano, as *yields prime* situaram-se nos 7,5% para escritórios, 7,75% para centros comerciais e 9,75% para industrial.

O ano de 2013 ficará também marcado por algumas reformas e medidas que afetam o contexto legal e fiscal em que se insere o setor imobiliário português.

Neste âmbito, destacam-se algumas medidas que visam a dinamização do investimento estrangeiro, nomeadamente: a autorização de rendimento para efeitos de investimento, o estatuto de residente não habitual e a criação dos Golden Visas. Adicionalmente, a entrada em vigor do NRAU e a revisão do regime de Reabilitação Urbana, destacam-se como aspetos positivos para a inversão de ciclo no mercado imobiliário.

Como principais medidas com impacto negativo sobre os bens imóveis, há a referir o agravamento da tributação dos rendimentos prediais detidos por fundos de investimento imobiliário de 20% para 25%, assim como o adiamento da alteração do regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo, previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais, no que respeita ao enquadramento fiscal dos rendimentos auferidos por estas entidades e pelos respetivos titulares de unidades de participação e/ou sócios. No entanto, no orçamento de estado para 2014, foi conferida uma autorização legislativa que permite ao Governo efetuar estas alterações, as quais poderão contribuir para uma modernização e competitividade internacional.

As perspetivas para 2014 são positivas, ainda que limitadas pelo enquadramento de crise em que Portugal ainda se encontra. O sucesso dos primeiros leilões da dívida portuguesa, a melhoria ténue dos indicadores económicos, o aumento dos níveis de liquidez na Europa e a grande atratividade que o mercado imobiliário europeu tem tido junto de investidores de outros continentes, devem contribuir para o aumento da atividade do mercado de investimento em Portugal, ainda que muito restrito aos produtos de primeira linha na cidade de Lisboa. Espera-se que em 2014 se mantenha a tendência crescente, com o aumento do volume de investimento e com *yields* gradualmente mais baixas.

2. OFERTA

De acordo com os dados publicados pela CMVM – Comissão do Mercados de Valores Mobiliários – o valor dos ativos (imóveis e participações) detidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário (FII) manteve-se praticamente inalterado em 2013, com uma descida ligeira de 0,94% face a 2012. Na realidade, desde 2010 que o volume de ativos geridos se tem mantido relativamente estável.

Quanto aos montantes geridos pelos FII, os quais correspondem ao NAV (Net Asset Value), registaram uma subida de 8,5% face a 2012, fechando o ano no valor de 12,3 milhões de euros. Esta subida deveu-se ao incremento nos Fundos Fechados, já que se voltou a registar uma queda no NAV dos Fundos Abertos. Em 2013, estes caíram mais de 5%, enquanto os Fundos Fechados subiram mais de 17%.

Depois de uma forte subida no endividamento dos Fundos Imobiliários em 2011 e uma ligeira descida em 2012, a dívida dos FII caiu bastante em 2013 (16,1%), sendo esta a principal razão para o aumento dos montantes geridos pelas Sociedades. Este recuo deveu-se essencialmente à descida da dívida dos Fundos Fechados. A alavancagem dos Fundos Abertos mantém-se elevada tendo havido um aumento do endividamento em 0,8% face a 2012, enquanto a dívida nos Fundos Fechados caiu bastante, quase 12 pontos percentuais, comparativamente a 2012. Assim, a liquidez nos Fundos em Portugal subiu em 2013, devido a esta nova tendência dos Fundos Fechados, contrariamente aos Fundos Abertos que mantêm um baixo nível de liquidez.

Em suma, a melhoria na atividade dos Fundos Imobiliários, em 2013, deveu-se à queda dos níveis de endividamento e à melhoria das condições de liquidez das carteiras.

Esta realidade só se verificou, no entanto, na gestão dos Fundos Fechados, conforma acima explicado.

Durante o ano de 2013, o número de fundos imobiliários portugueses em atividade manteve-se inalterado, ascendendo atualmente a 256. Destes, 135 são fundos fechados, 11 são fundos abertos, 103 fundos especiais fechados, 4 fundos especiais abertos e 3 fundos de gestão de património imobiliário abertos, o que revela a tendência, também partilhada por outro tipo de Fundos de investimento para o aumento da expressão dos fundos especiais, em detrimento dos restantes tipos de fundo.

No que respeita ao número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado, verificou-se no ano de 2013 uma redução, comparativamente ao ano transato, existindo atualmente 34 sociedades (36, no final de 2012). Esta redução resulta da extinção da SGFI e da saída da Millennium BCP Gestão de Activos da área da gestão de fundos de investimento imobiliário, tendo os ativos geridos por esta sociedade sido integrados na Interfundos.

A Interfundos era, em Dezembro de 2013, a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, logo seguida pela Fundger (anterior líder) e Montepio Valor (anterior Finivalor). Estas três sociedades gerem 33,7% do património imobiliário detido por fundos, sendo de referir que no ano anterior esta percentagem era de 32,2%. Face ao ano anterior, há a referir a saída da Fundger da liderança, a passagem da Montepio Valor (anterior Finivalor) de décimo para terceiro lugar, por força da fusão entre os Bancos Montepio e Finibanco, e a saída da ESAF dos top 3. Quanto à Imopólis, aparece, actualmente, na 28ª posição, com uma quota de mercado de 0,3%, mantendo assim o mesmo lugar, face ao ano transato, com uma ligeira redução de quota de mercado (0,4%, em 2012).

3. PROCURA

Ao longo de 2013, o mercado de escritórios de Lisboa continuou a ser marcado pela manutenção da quebra na procura, tendo apresentado o pior volume de absorção desde que há registo. A crise económica levou a que as empresas estejam fortemente orientadas para a otimização dos custos de ocupação, mantendo-se a tendência das renegociações e/ou redução da área ocupada. Podemos dizer que 2013 foi o ano em que muitas empresas aproveitaram as condições de mercado para renegociarem as condições de arrendamento junto dos proprietários. Também por isso a absorção de área foi tão reduzida, uma vez que muitas empresas optaram pela renegociação de rendas em detrimento da mudança de instalações, de forma a controlar os seus custos.

Em termos de procura, as empresas de IT e as prestadoras de "Serviços a Empresas" foram as mais dinâmicas na ocupação de espaços, sendo que cada um destes sectores garantiu 21% da absorção anual registada no mercado de escritórios de Lisboa.

Nota ainda para o facto de a ocupação de nova área (que contabiliza a expansão da área ocupada e a entrada de novas empresas no mercado de Lisboa) ter sido responsável por 38% da atividade de arrendamento de 2013, contra os 62% gerados em mudança de instalações.

No total do ano de 2013, o mercado de escritórios de Lisboa transacionou 77.800 m², num total de 185 operações, o que evidencia uma área média arrendada de 423 m², traduzindo uma procura por áreas menores comparativamente a 2012. Tal reflete o domínio de número de transações de pequena/média dimensão, com espaços abaixo de 500m² a representarem 79% do mercado.

A performance anual do mercado refletiu uma queda de 24% face à atividade registada em 2012 (101.974 m²), ano em que foram concluídas 185 transações, com uma área média de 551 m².

Com um aumento de 13% face ao ano anterior, o Corredor Oeste (zona 6) manteve a sua primazia em termos de zona com maior procura, tendo tido uma absorção de 27.300 m². Foi a zona que apresentou igualmente o maior número de negócios fechados, 58, que se traduziram numa área média transacionada de 470 m². A principal transação ocorrida no mercado foi nesta zona – a ocupação pela Novartis da sua nova sede com 6.700 m² no Taguspark.

Apesar dos baixos níveis de procura verificados durante o ano, a taxa de desocupação corrigiu face a 2012, situando-se no final de 2013 nos 12,2% (12,6% no final de 2012). Excetuando as zonas não consolidadas (zona 7), todas as restantes zonas assistiram a uma diminuição da sua desocupação, o que deverá ser em parte justificado pela correção da oferta futura ao longo dos últimos anos. De facto, entre o total de 21.500 m² de espaços concluídos a entrar no mercado apenas metade ficou disponível, tendo a restante área sido objeto de pré-arrendamento.

O Corredor Oeste (zona 6) continua a apresentar a maior taxa de desocupação, 20,5%, assim como o maior volume de área vaga, 188.500 m². Esta área representa 34% do total de 559.000 m² de espaços que se encontravam desocupados na grande Lisboa.

Ao longo de 2013 foram concluídos 6 edifícios num total de 21.500 m². O principal edifício concluído, responsável por 31% da oferta nova, corresponde à nova sede da Novartis no Taguspark, com 6.700 m² e promovido pela própria entidade Taguspark.

Os restantes edifícios concluídos localizam-se na zona prime CBD (zona 1) e CBD (zona 2) e foram alvo de reabilitação urbana, tendo um total de 14.800 m².

Em termos de oferta futura, continua a observar-se uma correção refletindo uma atitude cautelosa por parte dos promotores. Num total de 54.200 m² previstos até 2016, o destaque vai para o CBD (zona 2), que representa perto de metade da área nova prevista, num total de 23.600 m². O maior projeto em construção localiza-se nesta zona, correspondendo ao Amoreiras Jardim, com uma área prevista de 17.600 m². O segundo projeto mais relevante é a futura sede da EDP nas zonas secundárias de escritórios (zona 4) e que deverá contar com 13.900 m².

Os valores de mercado voltaram a sofrer correções em baixa, sendo estas maiores nas rendas médias. A renda *prime* do mercado manteve-se nos 18,5 euros/m²/mês, tendo a renda média da zona 1 estabilizado nos 16 euros/m²/mês. No Parque das Nações (zona 5) verificou-se a manutenção dos valores *prime* nos 15 euros/m²/mês e uma descida dos valores médios para 13,5 euros/m²/mês. Já o Corredor Oeste (zona 6) registou uma quebra em ambas as rendas, com a renda *prime* a situar-se nos 11 euros/m²/mês e a renda média nos 8 euros/m²/mês.

Face aos níveis de procura verificados, estes valores são o resultado da opção por parte dos proprietários de defender a rentabilidade dos seus imóveis. Verifica-se uma menor flexibilidade em termos de renda praticada, a qual é compensada por uma maior disponibilidade em fazer cedências ao nível de incentivos contratuais, como sejam períodos alargados de carências, escalonamento de rendas, ou contribuição para custos de relocalização.

Prevê-se que ao longo de 2014 a recuperação da conjuntura económica nacional venha a ter um impacto gradual e positivo na procura, sustentado por um maior movimento no mercado, inclusive de alguns processos de maior dimensão. Relativamente às rendas, antecipa-se uma manutenção das mesmas, embora os custos de ocupação devam vir a aumentar por via de uma progressiva diminuição dos incentivos oferecidos pelos proprietários.



IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2013, a atividade da Imopólis consistiu essencialmente na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento, do seu património, em particular do património imobiliário arrendado, tendo como objetivo 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 2013 o valor líquido global do Fundo ascendia a € 33.449.181.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido negativo que ascendeu a € 8.064.244.



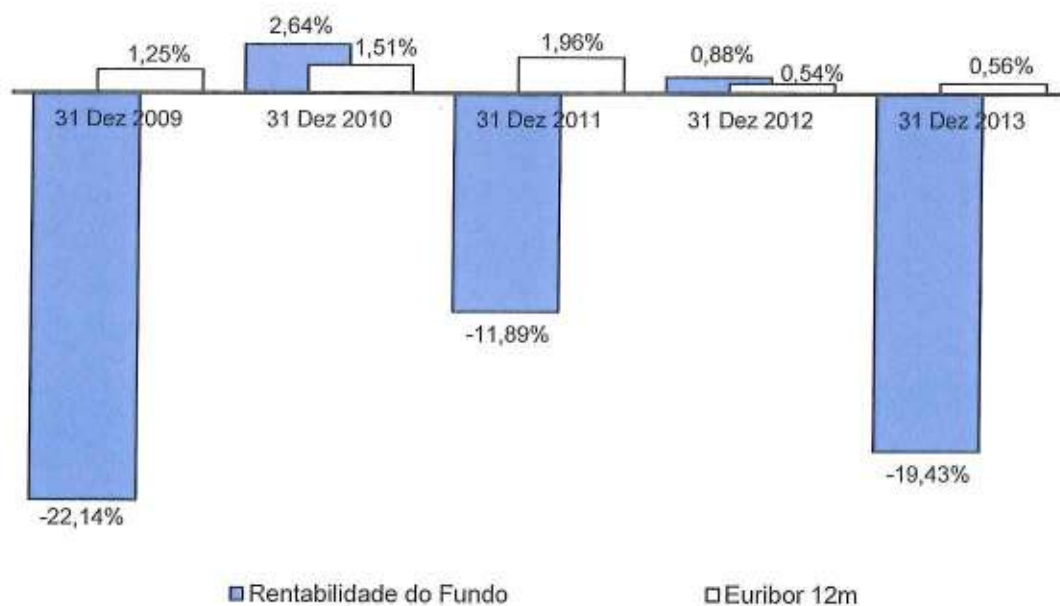
2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2013, o valor de € 3,9339, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2013, de -19,43%.

A significativa variação da rentabilidade do Fundo, face a igual período do ano anterior (0,88% em 2012), resulta sobretudo das menos valias potenciais reconhecidas em ativos imobiliários resultantes da reavaliação da totalidade dos imóveis em carteira.



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2013 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo, dado o facto do valor líquido global do fundo se encontrar abaixo de respetivo 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 2013, 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 Arrendamento

Durante o ano de 2013 prosseguiu a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 23 novos contratos de arrendamento, dos quais 7 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 33 contratos. Estas alterações contratuais traduziram-se num valor anual de redução de rendas de aproximadamente € 1,1 milhões. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 3.883 m² no Parque Suécia, de 978 m² no edifício Adamastor, de 935 m² no Parque Holanda e de 268 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 11.156 m², as quais se traduziram na manutenção de € 544 milhares em rendas anuais no portfólio do Fundo. Relativamente às denúncias/reduções, destaque para as 4.617 m² no edifício Adamastor e 3.136 m² no Parque Suécia.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2013 esta representava 74,8% da ABL (área bruta locável), comparativamente aos 77% verificados em 2012.

2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2013, O Fundo ImoDesenvolvimento não procedeu à aquisição e/ou alienação de quaisquer imóveis.

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de Dezembro de 2013, um resultado líquido do exercício no montante de € 41.791, um resultado antes de impostos no montante de € 65.424 e um total de proveitos de € 817.729 (em 2012, estes valores foram, respectivamente, € 99.219, € 142.033 e € 856.133).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	800	800	0,0%
Outros ganhos	1	9	-88,9%
Juros de aplicações de capital	16	47	-66,0%

Os custos verificados em 2013 e 2012 apresentam o seguinte detalhe:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	406	400	1,5%
Custos com pessoal	334	298	12,1%
Outros custos	4	4	0,0%
Amortizações do exercício	7	12	-41,4%
Impostos correntes	24	43	-44,2%

A análise à evolução da situação económica da empresa, permite verificar uma redução significativa nos proveitos resultantes de aplicações de capital, a qual resulta do facto de uma parte significativa das disponibilidades da Sociedade terem sido colocadas numa instituição financeira estrangeira, a qual não oferece qualquer remuneração pelo capital aí depositado. Esta situação foi desencadeada em resultado do nível de risco com que Portugal foi classificado ao longo do ano de 2013.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir um acréscimo de 12,1% nos custos com pessoal, em resultado de uma situação de licença de maternidade de um dos colaboradores da empresa durante o exercício de 2012, o que implicou nesse ano um decréscimo dos custos com pessoal.

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

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
EBITA / Proveitos	9%	18%
Pessoal / Proveitos	41%	35%
FSE / Proveitos	50%	47%

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 86%, em 2013, (87%, em 2012), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2013 a € 1.402.365, sendo o valor do Passivo de € 222.711.

VI – PERSPETIVAS PARA 2014

O ano de 2014 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro do Fundo gerido pela Imópolis, das quais destacamos:

- ↳ Desenvolvimento de ações 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 ações com vista à alienação de imóveis pertencentes ao portfólio do Fundo ImoDesenvolvimento, sempre que a mesma permita a realização de mais-valias para o Fundo e consequentemente se traduza num acréscimo da sua rentabilidade;
- ↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como de negociar a permanência dos actuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2014, 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; e
- ↳ Desencadeamento dos procedimentos formais necessários à realização de nova prorrogação do Fundo ImoDesenvolvimento, dado que o período de 5 anos referente à segunda prorrogação do Fundo termina em Outubro de 2014.

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, sobretudo, 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 objetivos 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 Imópolis - 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 2013 apresentar um valor de € 41.791, e de existirem Resultados Transitados negativos no valor de € 70.398, 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 acionista, à instituição depositária do Fundo ImoDesenvolvimento, ao Fiscal Único e aos colaboradores da Imopolis pela colaboração prestada.

Lisboa, 20 de Março de 2014

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 2013

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	31-12-2013		31-12-2012		PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	31-12-2013		31-12-2012	
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido			31-12-2013		31-12-2012	
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	469	-	469	-	Passivos por impostos correntes		-	-	7.977	
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	1.261.112	-	1.261.112	-	Outros Passivos	9	222.711	-	195.304	
Aplicações em instituições de crédito	5	250.944	-	250.944	-	Total do passivo		222.711	-	203.281	
Outros activos tangíveis	6	462.970	439.751	23.219	30.624	Capital	10	750.000	750.000	750.000	
Activos intangíveis	6	144.828	144.828	0	-	Outras reservas e resultados transferidos	11	610.574	511.355	511.355	
Activos por impostos correntes	8	4.361	-	4.361	1	Resultado do exercício		41.791	99.219	99.219	
Outros activos	7	179.067	94.096	84.971	83.346						
Total do activo		2.303.751	678.675	1.625.076	1.563.855	Total do capital próprio		1.402.365	1.360.574	1.360.574	
						Total do passivo e do capital próprio		1.625.076	1.563.855	1.563.855	

As notas anexas fazem parte integrante destas 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 2013

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2013	2012
Juros e rendimentos similares	12	16.454	47.092
Margem financeira		16.454	47.092
Rendimentos de serviços e comissões	13	800.000	800.000
Encargos com serviços e comissões		(1.319)	(1.383)
Outros resultados de exploração	14	(1.674)	6.460
Produto bancário		813.461	852.170
Custos com pessoal	15	(334.303)	(298.295)
Gastos gerais administrativos	16	(406.329)	(400.395)
Amortizações do exercício		(7.405)	(11.448)
Resultado antes de impostos		65.424	142.033
Impostos correntes		(23.633)	(42.814)
Resultado líquido do exercício		41.791	99.219
Outro rendimento integral do exercício		-	-
Total do rendimento integral do exercício		41.791	99.219

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

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

Demonstrações de Alterações no Capital Próprio

para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013

(Montantes expressos em Euros)

	Capital realizado	Reservas legais	Outras reservas	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do Capital próprio
Saldo em 01 de Janeiro de 2012	750.000	680.971	-	-840.048	670.432	1.261.355
Transferência para reserva legal	-	-	-	-	-	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	670.432	-670.432	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício de 2012	-	-	-	-	99.219	99.219
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	750.000	680.971	-	-169.616	99.219	1.360.574
Transferência para reserva legal	-	-	-	-	-	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	99.219	-99.219	-
Resultado líquido do exercício de 2013	-	-	-	-	41.791	41.791
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	750.000	680.971	-	-70.397	41.791	1.402.365

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

	Notas	2013	2012
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros e comissões recebidas		817.293	865.980
Recebimentos por prestação de serviços		13.953	12.843
Pagamento de juros e comissões		(1.537)	(1.124)
Pagamentos a empregados e a fornecedores		(730.489)	(715.151)
Imposto sobre o rendimento (pag)/recebido		(35.739)	(69.313)
Fluxos das actividades operacionais		63.481	93.235
Variação líquida de caixa e seus equivalentes		63.481	93.235
Caixa e seus equivalentes no início do período		1.448.100	1.354.865
Caixa e seus equivalentes no fim do período	20	1.511.581	1.448.100

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 objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e foi constituída em 4 de Outubro de 1993. A sua atividade encontra-se legalmente definida no Decreto-lei nº 60/2002, de 20 de Março, que estabelece o atual regime jurídico das instituições de investimento coletivo em valores imobiliários.

A atividade 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 acionista 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 efetuada a transferência irrevogável das 150.000 ações representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

As demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2013 não foram ainda objeto de aprovação pela Assembleia-Geral de Acionistas. 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 20 de Março de 2014.

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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Montantes expressos em Euros)

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS") tal como adotadas 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 ativos 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 respetivos órgãos antecessores.

A Sociedade procedeu a uma avaliação das normas e interpretações (novas ou revistas) refletidas nas demonstrações financeiras com início a partir de 1 de Janeiro de 2011 e considerou que as seguintes não são relevantes para a atividade 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 2013 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2012.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Montantes expressos em Euros)

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 €800.000.

Comissões pagas

As comissões pagas correspondem às comissões por serviços bancários recebidos.

c) Ativos tangíveis (IAS 16)

Nos termos do IAS 16 – "Ativos fixos tangíveis", os ativos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua atividade são contabilisticamente relevados pelo custo de aquisição (incluindo custos diretamente atribuíveis) deduzido das amortizações e perdas de imparidade acumuladas, quando aplicável. Não foram efetuadas 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 ativos 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 ativo esteja disponível para uso:

	Anos
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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Montantes expressos em Euros)

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

d) Ativos intangíveis (IAS 38)

Nos termos do IAS 38 – "Ativos intangíveis", os ativos 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 diretamente 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 ativo 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 Ativo da Sociedade apresenta como instrumento financeiro relevante, os ativos 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 atividade da Sociedade

Os ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito", representam 93% do ativo da Sociedade. O instrumento financeiro ativo 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 ativos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito" estão sujeitos aos seguintes riscos:

- Riscos de crédito: não aplicável;

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Montantes expressos em Euros)

- Riscos liquidez: Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos, no entanto, a 31 de Dezembro de 2013, os prazos contratuais residuais, relativos aos ativos 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 atividade da Sociedade não é sensível às variações das taxas de juro, tanto pela via do financiamento como pela do refinanciamento.
- Riscos de câmbio: 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 atividade da Imopólis está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

O IRC é calculado na base dessa legislação aplicável e o seu pagamento é efetuado com base em declarações de autoliquidação, as quais ficam sujeitas a inspeção 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, exceto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos diretamente 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:

	2013	2012
IRC - incide sobre a matéria coletável (Lucro tributável deduzido de Prejuízos Fiscais)	25%	25%
Derrama (calculado sobre a totalidade do lucro tributável)	1,5%	1,5%
Derrama Estadual (calculado sobre o lucro tributável entre € 1,5 milhões e € 7,5 milhões)	3%	3%
Derrama Estadual (calculado sobre o lucro tributável superior a € 7,5 milhões)	5%	5%

No que respeita ao apuramento do IRC, os Prejuízos Fiscais apenas podem ser deduzidos até um máximo de 75% do Lucro Tributável do exercício.

Os prejuízos fiscais de determinado exercício podem ser deduzidos aos lucros fiscais dos quatro anos seguintes, exceto se houver mudança de objeto social ou se alterar substancialmente a natureza da atividade exercida.

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Montantes expressos em Euros)

Os impostos diferidos ativos 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 exceto os que se relacionam com valores registados diretamente em capitais próprios, nomeadamente, embora não aplicável, os ganhos e perdas em ações 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 respetivos encargos de 2012 e 2013, 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 efetuadas com base em pressupostos determinados a partir da informação histórica disponível e da avaliação da situação dos devedores.

- Os impostos diferidos ativos são calculados com base na legislação fiscal atual. Alterações e diferentes interpretações da legislação fiscal podem influenciar o valor dos impostos diferidos. O reconhecimento de impostos diferidos ativos pressupõe a existência de resultados e matéria coletável 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 atividade de gestão e representação de fundos de investimento imobiliário no mercado doméstico.

b) Segmentos por linhas de negócio

O único segmento de negócio a que a Imopólis se dedica é a gestão de fundos imobiliários e dentro deste, especificamente, o 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>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Caixa	<u>469</u>	<u>469</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millenium BCP	61.273	96.164
Montepio Geral	-	51.467
JP Morgan Bank	1.199.839	-
	<u>1.261.112</u>	<u>147.631</u>

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

5 Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Depósitos a prazo:		
Montepio Geral	<u>250.000</u>	<u>1.300.000</u>
Juros a receber	<u>944</u>	<u>1.784</u>
Aplicações em instituições de crédito	<u>250.944</u>	<u>1.301.784</u>

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, são remunerados às taxas brutas anuais de 2,00% e 2,60%, com vencimento em Abril de 2014 e Março de 2013, respetivamente.

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 (Montantes expressos em Euros)

6 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercicios de 2013 e 2012, foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2012		Aquisições	Abates		Amortizações do exercício	Saldo em 31.12.2013	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:								
Obras em edifícios	46.805	(28.086)	-	-	-	3.483	46.805	(31.569)
Mobiliário e material	152.833	(148.752)	-	-	-	1.372	152.833	(150.124)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.915)	-	-	-	-	118.915	(118.915)
Equipamento informático	94.285	(93.285)	-	-	-	403	94.285	(93.691)
Instalações interiores	50.131	(43.305)	-	-	-	2.147	50.131	(45.452)
	<u>462.970</u>	<u>(432.343)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.405</u>	<u>462.970</u>	<u>(439.751)</u>
Activos intangíveis:								
Sistema de tratamento de dados	144.828	(144.828)	-	-	-	-	144.828	(144.828)
	<u>607.798</u>	<u>(577.171)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>7.405</u>	<u>607.798</u>	<u>(584.579)</u>

	Saldo em 31.12.2011		Aquisições	Abates		Amortizações do exercício	Saldo em 31.12.2012	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas		Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros activos tangíveis:								
Obras em edifícios	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	94.285	(93.285)
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	(142.967)	-	-	-	1.861	144.828	(144.828)
	<u>606.869</u>	<u>(565.706)</u>	<u>929</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>11.468</u>	<u>607.798</u>	<u>(577.174)</u>

7 Outros ativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2013	31-12-2012
Fundo Imodesenvolvimento	66.667	66.667
Seguros - encargos diferidos	8.173	7.141
Outros	<u>103.283</u>	<u>103.634</u>
	<u>179.067</u>	<u>177.442</u>
Provisões	-94.096	-94.096
	<u>84.971</u>	<u>83.346</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 corresponde à comissão de gestão dos meses de Dezembro de 2013 e 2012, respetivamente.

Do saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 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 exercicios 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 exercicio de 2011 uma provisão pela sua totalidade, que ainda mantém à data.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

8 Ativos por impostos correntes

Os saldos apresentados a 31 de Dezembro de 2013 e 2012 foram apurados conforme segue:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	65.424	142.033
Acréscimos	5.772	25
Deduções	<u>(1.307)</u>	<u>(180)</u>
Rendimento tributável	<u>69.889</u>	<u>141.878</u>
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	-	-
Matéria colectável	<u>69.889</u>	<u>141.878</u>
Imposto sobre o rendimento (1)	17.472	35.469
Despesas tributadas autonomamente (2)	5.112	5.217
Derrama (3)	<u>1.049</u>	<u>2.128</u>
Imposto sobre o rendimento	<u>23.633</u>	<u>42.814</u>
<u>Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço</u>		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	23.633	42.814
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	(23.671)	(24.499)
- Menos: Retenções na fonte	<u>(4.323)</u>	<u>(10.338)</u>
- Saldo corrente a pagar/(receber)	<u>(4.361)</u>	<u>7.977</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(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>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Imposto corrente	23.633	42.814
Imposto diferido	-	-
Total do imposto registado em resultados (1)	<u>23.633</u>	<u>42.814</u>
Resultado antes de impostos (2)	<u>65.424</u>	<u>142.033</u>
Carga fiscal [(1)/(2)]	<u>36,12%</u>	<u>30,14%</u>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objeto 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 2010 a 2013 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria coletável 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 Direção Geral dos Impostos poderá efetuar as correções 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.

9 Outros passivos

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Retenção de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares:		
Trabalho dependente	5.490	3.778
Contribuições para a segurança social	3.547	2.719
Provisão para férias e subsídio de férias	9.471	19.203
Prémios a pagar a colaboradores	17.509	23.541
Serviços jurídicos	71.402	44.942
Serviços de informática	-	5.018
Cerb - Contabilidade de Gestão	9.348	-
Outros	<u>105.944</u>	<u>96.103</u>
	<u>222.711</u>	<u>195.304</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

10 Capital

A Sociedade foi criada em 4 de Outubro de 1993, com um capital social de €374.098, representado por 75.000 ações 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 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), depois para €623.497 (em 29 de Dezembro de 1994, mediante a emissão de 40.000 ações com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), finalmente para €748.197 (em 30 de Julho de 1996, mediante a emissão de 25.000 ações 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 ação 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 ações 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 ativos geridos pela Sociedade, através de um relatório de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, ascendia pelo menos ao valor indicado no último balanço disponível à data 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 ações ("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 ações representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

11 Outras reservas e resultados transitados

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Reserva legal	680.971	680.971
Reservas livres	-	-
Resultados transitados	<u>(70.397)</u>	<u>(169.616)</u>
	<u>610.574</u>	<u>511.355</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 22 de abril de 2013, a aplicação do resultado líquido do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, de € 99.219, consistiu na transferência integral para Resultados transitados, para cobertura dos prejuízos. Deste modo, a 31 de dezembro de 2013 a rubrica Resultados transitados apresenta um saldo negativo de € 70.397.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Montantes expressos em Euros)

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 2012, os Resultados transitados apresentarem um saldo negativo, conforme aprovado na Assembleia-Geral, os resultados apurados no exercício de 2012 foram transferidos na íntegra para essa rubrica, não tendo sido afeta uma parte para Reserva legal.

12 Juros e rendimentos similares

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

13 Rendimentos de serviços e comissões

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

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são os seguintes:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Activo líquido	187.292.928	200.629.695
Passivo	153.843.747	159.116.271
Capital do Fundo	33.449.181	41.513.424
Resultado líquido do exercício	(8.064.244)	360.680

O valor da comissão de gestão com referência ao exercício de 2012 foi de €800.000. No exercício de 2013 o valor desta comissão ascendeu também a €800.000, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo ImoDesenvolvimento, datado de 26 de Janeiro de 2012.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

14 Outros resultados de exploração

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	1.043	8.496
Excesso de Estimativa Imposto	232	-
Outros	-	545
	<u>1.275</u>	<u>9.041</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(347)	(350)
Outros	(2.602)	(2.231)
	<u>(2.949)</u>	<u>(2.581)</u>
Outros Resultados de Exploração	<u>(1.674)</u>	<u>6.460</u>

15 Custos com o pessoal

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Remuneração dos órgãos sociais	182.721	146.642
Remuneração do pessoal	<u>95.332</u>	<u>97.996</u>
	<u>278.053</u>	<u>244.638</u>
Encargos sobre remunerações	41.713	35.553
Outros custos com o pessoal:		
Outros	<u>14.537</u>	<u>18.104</u>
	<u>56.250</u>	<u>53.657</u>
Custos com pessoal	<u>334.303</u>	<u>298.295</u>

Em 2013 e 2012, 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 2013 e 2012, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros do Conselho de Administração, três trabalhadores.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013

(Montantes expressos em Euros)

Durante o ano de 2013, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a €133.263 (2012: € 132.099). Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de € 32.000 (2012: € 32.000) relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2012. Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde, cujo respetivo prémio pago em 2013 ascende a €3.243 (2012: € 2.703).

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

16 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Serviços especializados:		
Advogados	149.664	97.762
Contabilidade	68.634	68.634
Informática	27.435	26.506
Consultoria e auditoria	30.444	69.239
Condomínio	13.937	13.894
Recepção	9.151	9.151
Outros	9.000	15.557
Rendas e alugueres	61.253	60.382
Comunicações	8.562	9.190
Água, energia e combustíveis	6.764	7.252
Deslocações, estadas e representações	15.258	11.593
Outros	<u>6.227</u>	<u>11.235</u>
	<u>406.329</u>	<u>400.395</u>

A diminuição verificada em 2013 em serviços especializados de consultoria e auditoria face ao registado em 2012 diz respeito aos custos de Consultoria que ascenderam a € 43.788 em 2012, que 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 2013, a título de honorários, ao Fiscal único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a € 20.200, que se decompõe conforme segue:

Revisão legal das contas	9,100
Outros serviços de fiabilidade	<u>11,100</u>
	<u>20,200</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

17 Transações com entidades relacionadas

Com relação a 31 de Dezembro de 2013 e de 2012, os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	2013		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
Balanço:			
Outros activos	-	66.667	66.667
Outros passivos	-	-	-

Demonstração do Rendimento Integral:

Custos com Rendas	-	43.964	43.964
Proveitos com Comissões	-	800.000	800.000

	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

18 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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013
(Montantes expressos em Euros)

19 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2012</u>
Numerário (Nota 3)	469	469
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Disponibilidades em instituições de crédito (Nota 4)	1.261.112	147.631
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	<u>250.000</u>	<u>1.300.000</u>
	<u>1.511.581</u>	<u>1.448.100</u>

20 Consolidação

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

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração

IV

Certificação Legal das Contas



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 2013 (que evidencia um total de 1.625.076 euros e um total de capital próprio de 1.402.365 euros, incluindo um resultado líquido de 41.791 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.pt
Matriculada na CRC 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 CMVM sob o nº 9077

Opinião

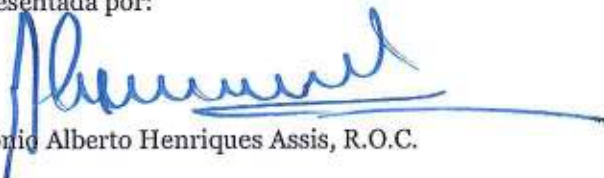
7 Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em 31 de dezembro de 2013, o rendimento integral das suas 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.

9 de abril de 2014

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 2013.

2 No decurso do exercício acompanhamos, 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
- 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.pt
Matriculada na CRC 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 CMVM 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.

9 de abril de 2014

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



António Alberto Henriques Assis, R.O.C.