



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2015**

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 2015.

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 2016**
- 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 economia mundial cresceu 2,4%, em 2015, desacelerando o ritmo de crescimento observado no ano anterior (3,3%).

O crescimento económico foi assim menor do que o estimado, o que o Banco Mundial justifica pelos preços das matérias-primas, mas também pelos fluxos de capitais e de comércio, bem como pela volatilidade financeira. O crescimento mais firme dependerá de um continuado crescimento nos países de maiores rendimentos, da estabilização dos preços das matérias-primas e da mudança na China para uma economia de maior consumo e baseada em serviços.

De acordo com os dados fornecidos pelo Banco Mundial, o crescimento das economias em desenvolvimento situou-se, em 2015, nos 4,3%, sendo, no entanto, de referir as disparidades existentes no grupo de países abrangidos por estes números.

Quanto aos países desenvolvidos, no seu conjunto, registaram um crescimento de 1,6% em 2015, o que coincide com os números apresentados para os Estados Unidos da América.

A China, por seu turno, registou em 2015 um crescimento de 6,9%, prevendo-se no entanto um abrandamento em 2016 para um crescimento de 6,7%. Já na Rússia e no Brasil o cenário é de recessão, com as respetivas economias a contraírem 3,8% em 2015.

As estimativas de crescimento mundial para os próximos dois anos são moderadas: 2,9%, em 2016, e 3,2%, em 2017.

Com a desaceleração da economia chinesa e o fraco desempenho das economias emergentes, como o Brasil e a Rússia, o ponto central do desenvolvimento global será sustentado pelas economias desenvolvidas. Assim, prevê-se um aumento do crescimento da economia dos Estados Unidos da América em 2016 para os 2,1%.

Para o grupo de países menos desenvolvidos estima-se também uma melhoria das taxas de crescimento para 5,6%, em 2016 e 2017.

2. ZONA EURO

A recuperação da Europa tem sido uma das tendências globais mais animadoras do último ano, sobretudo o aumento da resistência da procura interna na Zona Euro. A retoma em 2015 foi visível em todos os membros da União Europeia, onde nenhum registou um decréscimo. Contudo, existem ainda grandes divergências de crescimento, baseadas em características estruturais e dinâmicas económicas diferentes.

De acordo com o “*European Forecast Winter 2016*” publicado pela Comissão Europeia, o PIB para a União Europeia em 2015 situou-se nos 1,9%, estimando-se um crescimento estável para 2016 e 2017, de 1,9% e 2%, respetivamente.

Este crescimento é impulsionado por vários fatores positivos, como o preço do petróleo, a taxa de câmbio do euro e uma descida dos custos de financiamento, que tiveram grande impacto tanto nas exportações como nos estímulos do consumo privado. Contudo, o investimento enfrentou alguns obstáculos, nomeadamente a incerteza económica e política, bem como a dívida elevada de alguns países como a Grécia.

O consumo privado na União Europeia registou um crescimento de 2% em 2015, prevendo-se em 2016 e 2017 um crescimento de 2,2% e de 1,8%, respetivamente. Este crescimento é sustentado sobretudo pelo aumento no rendimento familiar, bem como pela queda na inflação e a melhoria significativa do mercado de trabalho. Contudo, prevê-se que este indicador abrande em 2017, uma vez que o rendimento poderá perder algum impulso devido à subida da inflação, que se estima em 0,5% e 1,6% para 2016 e 2017, respetivamente.

As exportações cresceram 5,1% em 2015. Porém, apesar da desvalorização do euro, a incerteza referente a fatores externos gerou algum impacto na atividade da União Europeia. Ainda assim, considerando a competitividade da moeda única, bem como a forte procura externa, prevê-se que as exportações mantenham um ritmo de crescimento de 4,2% e 5% em 2016 e 2017.

Existem igualmente melhorias no mercado de trabalho, com o emprego a subir e o desemprego a manter uma descida gradual. A taxa de desemprego na União Europeia em 2015 baixou para 9,5%, sendo esperadas descidas subsequentes para 9% e 8,7%, em 2016 e 2017, respetivamente. Estima-se um decréscimo em quase todos os países europeus, sobretudo aqueles que têm beneficiado de reformas no mercado de trabalho, como Espanha, Portugal, Chipre e Irlanda.

Espera-se ainda alguma incerteza e riscos dos mercados externos globais, nomeadamente, devido a conflitos geopolíticos ou à desaceleração do crescimento de mercados emergentes como a China. Os riscos internos na Europa podem igualmente ter impacto, com a incerteza sobre a economia grega ou o “*Brexit*”.

Contudo, prevê-se também que fatores positivos como os baixos preços de mercadorias, baixos custos financeiros e a desvalorização do euro, tenham um impacto maior no crescimento da economia europeia.

3. PORTUGAL

O ano de 2015 apresentou-se como um ano de concretização de alguma estabilidade económica. De acordo com o Banco de Portugal, o PIB registou um crescimento constante na primeira metade do ano, abrandando na segunda metade, tendo terminado com um crescimento do PIB de 1,5%, valor superior aos 0,9% registados em 2014.

O crescimento deverá manter-se modesto mas estável, com previsões de 1,7% e 1,8% em 2016 e 2017 respetivamente.

Estas projeções consideram como principais motores do crescimento: a evolução positiva das exportações, as melhorias de financiamento via cenário de baixas taxas de juro e a retoma de procura interna, via consumo privado das famílias e investimento por parte das empresas.

A procura interna foi, em 2015, um dos motores para o crescimento do PIB, muito favorecida pela criação de emprego, pelo cenário de baixas taxas de juro e de descida do preço do petróleo. Em 2015, o consumo privado registou um crescimento de 2,7%, mas os anos seguintes não se esperam tão positivos, com crescimentos estimados abaixo dos 2%: 1,8%, em 2016, e 1,7%, em 2017.

O consumo público registou uma evolução de apenas 0,1% em 2015, devendo manter esta tendência nos anos seguintes com estimativas de crescimento de 0,3% e 0,1%, em 2016 e 2017, respetivamente.

A inflação manteve-se baixa em valores próximos de 0%, esperando-se uma subida deste indicador de 1,1% em 2016 e 1,6% em 2017.

O desemprego, que atingiu máximos de 17,4% em 2013, iniciou uma rota descendente considerável, atingindo em 2015 uma taxa de 12,4%. Prevê-se para 2016 e 2017 que esta tendência de descida se mantenha, embora menos acentuada, chegando aos 12,1% em 2017.

O défice orçamental desceu significativamente, mesmo considerando buracos financeiros inesperados, nomeadamente, resgates financeiros a bancos e novas metodologias de cálculo, tais como o reconhecimento da dívida de empresas públicas, até então não contabilizada. Portugal reduziu o défice do máximo de 11,2%, em 2010, para uma previsão de 3% em 2015. Por fim, a dívida atingiu cerca de 132% do PIB em 2015, tendo interrompido uma trajetória de subida acentuada.

O Índice de Confiança dos Consumidores manteve-se em níveis historicamente elevados no final de 2015. Contudo, o Indicador de Clima Económico diminuiu entre outubro e dezembro, em resultado do período de incerteza que surgiu após as eleições legislativas no início de outubro. Assim, os acontecimentos importantes que tiveram lugar a nível político, terão possíveis impactos económicos futuros.

A coligação de Direita que se encontrava no governo desde 2011, venceu novamente as eleições de outubro de 2015, no entanto, não conseguiu obter o apoio necessário para formar governo. Apoio esse que o Partido Socialista, o segundo partido mais votado, conseguiu dos demais partidos representados na assembleia da república.

O atual governo, com o intuito de aumentar o crescimento via consumo privado, tem como principais medidas a reversão de cortes salariais e a diminuição de alguns impostos diretos.

De entre as medidas consideradas pelo governo no orçamento de estado para 2016, destacam-se para o setor imobiliário o agravamento do IMI sobre o imobiliário comercial e a revogação da isenção de IMI e IMT dos Fundos de Investimento Imobiliário e Fundos de Pensões.

Em síntese, as previsões de evolução da economia portuguesa poderão ser muito afetadas pela reação das famílias e setor empresarial às alterações fiscais e legislativas anunciadas, bem como pela evolução futura dos mercados internacionais e da ordem política e social no mundo, que enfrenta atualmente sérios riscos. O mercado imobiliário, em particular, poderá ser penalizado pelas novas medidas do governo, no entanto, a continuada política de *quantitative easing* por parte da União Europeia, em conjugação com a atratividade crescente dos ativos imobiliários europeus, poderá de alguma forma minorar o efeito nocivo da nova política interna.

III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

Em termos globais, o investimento total ultrapassou os 700 mil milhões de dólares, tendo crescido cerca de 16% ao longo de 2015. A nível mundial, Nova Iorque e Londres continuam a ser os mercados mais atrativos, seguidas de Tóquio, Los Angeles e São Francisco.

O volume de investimento na região EMEA atingiu cerca de € 238 mil milhões em 2015, o que representa um aumento de quase 14% face a 2014. Geograficamente, os investidores estão a alargar o seu interesse, investindo em mercados historicamente menos atrativos. Entre os três maiores mercados europeus, houve uma grande divergência de *performance* entre o Reino Unido, França e Alemanha no decorrer de 2015. O mercado alemão foi particularmente forte, registando um crescimento de 29%, face a um ano já forte em 2014. Por outro lado, o Reino Unido registou uma descida de 6,5%, comparativamente aos montantes investidos em 2014, enquanto que em França se verificou uma estabilização do investimento face ao período homólogo.

Excluindo os três maiores mercados, a Europa do Sul registou o maior crescimento. Embora Espanha tenha liderado a recuperação da região, tanto Portugal como Itália assistiram ao ressurgimento dos seus mercados de investimento em 2015. Portugal registou o maior crescimento com um volume de investimento de € 1,8 mil milhões, em 2015, face aos € 892 milhões em 2014. Itália e Espanha registaram um crescimento anual de 36% e 16%, respetivamente.

A nível nacional, o ano de 2015 foi excepcional para o mercado de investimento imobiliário, registando o maior volume de investimento alguma vez transacionado em Portugal.

A conjugação de vários fatores endógenos e exógenos, entre eles a progressiva retoma e aumento da confiança dos agentes económicos em Portugal, bem como o sobreaquecimento dos mercados europeus mais *core*, viraram em definitivo a orientação dos investidores (sobretudo internacionais) para geografias mais periféricas, levando a uma alocação de capital nunca antes verificada no nosso país.

A crescente presença dos investidores internacionais é destacada desde 2013, pelo que a quota de investimento de origem nacional se encontra atualmente muito reduzida. Em 2015, 84% das transações foram realizadas por estrangeiros, provenientes de várias origens do globo: China, E.U.A., Espanha e Brasil, são alguns exemplos entre outros países. O investimento proveniente dos E.U.A. é o mais representativo, quer em volume, representando 48% do investimento internacional, quer em número de transações, com 9 das 45 transações realizadas por estrangeiros.

Este aumento do interesse em ativos imobiliários por parte de investidores norte-americanos é algo que se verifica um pouco por toda a Europa. A desvalorização do euro face ao dólar norte-americano, fruto da política de *quantitative easing* encetada pelo BCE, aliada ao aumento de preços verificado naquele país, são razões fortes para este redirecionamento de investimento em imobiliário europeu.

O volume de investimento imobiliário ao longo do ano de 2015 representou um total de 53 operações. A transação de portfólios foi uma tendência cada vez mais marcada, quase duplicando o valor médio por negócio face ao ano anterior, situando-se em 2015 nos € 36 milhões. O maior negócio do ano do ano consistiu na compra do Almada Fórum e Fórum Montijo pela *Blackstone*. Esta operação totalizou um volume de investimento superior a € 330 milhões.

Retail e Escritórios mantiveram-se como as classes de ativos mais procuradas, tendo-se concretizado operações de vários centros comerciais e edifícios de escritórios emblemáticos. No entanto, sublinha-se um aumento da procura para ativos nos setores Hoteleiro e Industrial & Logístico, facto demonstrativo da atratividade e diversidade de oportunidades que o mercado apresentou durante 2015. É expectável que a retoma do mercado de ocupação dos escritórios venha a trazer um peso mais significativo nas transações de investimento nestes segmentos durante 2016.

As *yields* que traduzem naturalmente a relação entre procura e oferta, bem como o potencial e localização dos ativos, tiveram variações correlacionadas com o volume de investimento. Depois de um pico máximo em 2013, começámos a assistir a uma melhoria tímida nas *yields* de retail e, em 2014 e 2015, as *yields* de todos os setores desceram significativamente, com variações entre os 175 e 250 pontos base, regressando aos mínimos registados desde 2007.

No setor de escritórios, representado pelo Prime CBD, a *yield* culminou no valor mais baixo de sempre – 5,5%. No retalho, o comércio de rua nas zonas *prime* de Lisboa também atingiu a *yield* mínima de 5% e os centros comerciais desceram, para 5,5%. Os *retail parks* e os ativos de Industrial & Logística apresentam as taxas de rentabilidade mais elevadas, ambos com 7,25%, após um decréscimo de 50 pontos base face a 2014.

Para 2016 espera-se que o volume de investimento se mantenha nos níveis atuais, proveniente de geografias como os E.U.A., França, Reino Unido e China e principalmente de fundos de investimento. Não se prevê um crescimento tão acentuado como em 2015, não só porque foi um ano que superou as expectativas, mas também pela falta de produto adequado à procura que começa a sentir-se.

O setor de retalho deverá manter-se o mais apetecível, no entanto, é expectável um maior equilíbrio no mercado, uma vez que diversas operações de edifícios de escritórios deverão surgir em 2016, bem como o aumento do investimento no sector hoteleiro.

Relativamente às *yields*, as mesmas já estão bastante comprimidas e sem grandes fundamentos para maiores descidas.

Por último, o *gap* positivo que a rentabilidades em Portugal apresentam face à Europa, a manutenção da política monetária do Banco Central Europeu e a contínua falta de alternativas de classes de ativos pouco voláteis, criam condições para um ano de 2016 em linha com o anterior.

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) totalizou, em 2015, € 11.929 milhões, o que representa um decréscimo de 10,6% face a 2014, situação que se verifica pelo terceiro ano consecutivo.

Quanto aos montantes geridos pelos FII, os quais correspondem ao NAV (*Net Asset Value*), registaram uma redução de 6,8% face a 2014, fechando o ano com o valor de € 10,6 milhões, valor mais baixo dos últimos sete anos.

A contínua venda de ativos por parte dos fundos imobiliários e a sua rentabilidade a curto prazo são razões suficientes para justificar a queda dos montantes geridos em 2015. De facto, os fundos imobiliários mantêm-se vendedores, aproveitando o interesse dos investidores estrangeiros, em Portugal.

A venda dos ativos por parte dos Fundos terá servido, entre outros propósitos, para a redução da dívida associada. De facto, depois de uma forte descida no endividamento dos fundos imobiliários em 2013 e 2014, a dívida voltou a cair em 2015 (20%).

A dívida nos fundos imobiliários situa-se agora em € 1,8 mil milhões, estando pela primeira vez em oito anos abaixo do limiar dos € 2 mil milhões. Esta "desalavancagem" situa-se em valores mínimos nos fundos fechados e já abaixo do registado em 2008 para os fundos abertos.

Quanto à liquidez das carteiras, ela aumentou nos fundos abertos e decresceu nos fundos fechados. A atividade vendedora dos fundos fechados aparenta estar mais direcionada para a amortização de dívida, ao passo que os fundos abertos beneficiam com o aumento de liquidez.

Durante o ano de 2015, o número de fundos imobiliários portugueses em atividade registou um decréscimo, ascendendo atualmente a 245. Destes, 127 são fundos fechados, 11 são fundos abertos, 100 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, registou um decréscimo, comparativamente ao ano transato, existindo atualmente 32 sociedades.

A Interfundos era, em Dezembro de 2015, a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com um quota de mercado de 12,8%, logo seguida pela Fundger (11,6%) e da Norfin (9,1%). Estas três sociedades gerem 33,5% do património imobiliário detido por fundos, percentagem semelhante à do ano transato.

Quanto à Imópolis, aparece, atualmente, na 25ª posição, com uma quota de mercado de 0,4%, o que representa uma subida de três lugares e um acréscimo da quota de mercado de 0,1%, face ao ano transato.

3. PROCURA

O mercado de escritórios em Lisboa registou, em 2015, uma evolução positiva, em linha com a recuperação generalizada no mercado imobiliário. A retoma da procura já sentida em 2014 foi reforçada em 2015, tendo sido registado um crescimento de 14% face ao ano anterior e de 44% em comparação com a média dos últimos cinco anos.

A atividade no mercado dos escritórios mostrou positivismo em todos os principais indicadores: o volume de absorção cresceu face ao ano anterior, a área média ocupada também aumentou, a expansão de área e a entrada de novas empresas no mercado aumentaram significativamente o seu peso no total da área arrendada e as rendas prime subiram em algumas zonas de escritórios da cidade.

Se analisarmos a evolução da absorção da última década, verificaram-se dois momentos distintos: o período pré-crise, no qual se registou uma média anual de 180.000 m², e o período de crise, no qual esta média reduziu para os 100.000 m².

De facto, a partir de 2008, a absorção de escritórios foi reduzindo ano após ano, culminando em 2013 com o volume mais baixo desde que há registo (77.800 m²). Estes níveis de ocupação refletiam o nível de prudência elevado por parte dos ocupantes, assentes em estratégias de otimização de custos. No entanto, em 2014 verificou-se uma mudança por parte das empresas, que após vários anos de contenção, puderam reavaliar as suas estratégias imobiliárias, começando a assistir-se a melhorias significativas

Deste modo, o ano de 2015 veio confirmar o rumo de crescimento no mercado de escritórios, com uma absorção bruta total de cerca de 144.500 m², evidenciando um crescimento de 14% face ao ano anterior.

A absorção líquida também cresceu significativamente, a expansão de área e a entrada de novas empresas no mercado aumentaram o seu peso no total da área ocupada, passando a representar 46%, face aos 28% em 2014. No entanto, as operações de mudança de escritórios predominaram com 55% da área ocupada, o que confirma um *mindshift* das empresas no que toca ao investimento na melhoria dos escritórios.

Num total de 257 operações, a área média por operação também aumentou face à média de 529 m² registada em 2014 e atingiu 562 m². Na base deste aumento está o número e operações de grande dimensão – acima dos 1.000 m² – que aumentou de 23, em 2014, para 28, em 2015.

Numa análise por zona, a zona do CBD foi a mais ativa em 2015, com 20% da área ocupada. Nesta zona, encontra-se incluída a segunda maior transação do ano que consistiu na expansão total de 8.400 m² de escritórios ocupados pela Teleperformance no Edifício Álvaro Pais. Seguiu-se o Corredor Oeste, historicamente a zona mais procurada devido à sua oferta de grandes áreas por piso, o que raramente se consegue encontrar no centro da capital, e ao ajustamento acentuado das rendas que os proprietários se viram obrigados a fazer durante os tempos de crise para conseguirem captar empresas para os seus imóveis. O Corredor Oeste representou assim 19% do volume de absorção em 2015. Seguindo-se o Parque das Nações, com 17% da área ocupada, que evidenciou uma das maiores recuperações de absorção nos últimos anos. Os edifícios modernos e de boa rede de infraestruturas, aliados a valores de renda muito competitivos, fazem com que seja das zonas mais procuradas.

O sector de “TMT's & Utilities”, bem como o de “Serviços a Empresas”, representam mais de 50% da área ocupada ao longo de 2015, ambos com grande influência de empresas de serviços de *call-center* e *back office*.

Aliás, ultimamente, muitas empresas multinacionais têm deslocalizado este tipo de serviços para Portugal, atraídos pelos custos de ocupação e de mão-de-obra qualificada competitivos em relação aos restantes países europeus, mas também pelos fortes atrativos em termos de qualidade de vida que o nosso país oferece.

O mercado de escritórios de Lisboa é composto por um *stock* total de 4,6 milhões de m². As zonas que concentram mais *stock* são o CBD e o Corredor Oeste, com quotas de 24% e 20%, respetivamente.

Em 2015 foram concluídos apenas dois edifícios de escritórios – o edifício Castilho 24 e a sede da EDP. Apesar de implicarem um acréscimo ao *stock* de 21.000 m², não foi disponibilizada nenhuma área para o mercado, pois são escritórios ocupados pelos próprios proprietários.

A taxa de desocupação manteve-se estável, em 2015, nos 11,1%, após uma correção expressiva em 2014. O Parque das Nações foi a zona com redução de desocupação mais significativa, tendo fechado o ano com apenas 5,6% dos espaços desocupados. O Corredor Oeste seguiu a mesma trajetória, com uma quebra de 120 pontos base, registando uma taxa ainda assim muito elevada de 17,5%. A evolução muito positiva do Parque das Nações é um sinal claro da sua atratividade e do reduzido potencial de crescimento da zona.

Quanto à oferta futura, até final de 2018, está prevista a conclusão de seis edifícios, com um total de 50.000 m² de escritórios, superior em 40% ao volume projetado no ano anterior. Ao contrário do passado recente, a maioria destes projetos são especulativos, no entanto, a escassez de oferta de dimensão e de qualidade na cidade tem beneficiado a sua *performance* e muitos contam já com um bom nível de interesse firme.

Em relação aos valores de mercado, as rendas acompanham a dinâmica do mercado e a relação oferta vs procura. Após a forte pressão nas rendas durante os últimos anos em que a procura se ressentiu, no final de 2015, algumas zonas inverteram a tendência de queda. O prime CBD e o Parque das Nações registaram o primeiro aumento, para €18,5 e €14/m²/mês, respetivamente. Seguiu-se o Corredor Oeste que aumentou €1/m²/mês na reta final do ano para os €11/m²/mês, situação que veio aliviar um pouco a pressão das baixas rendas que têm vindo a praticar-se nesta zona. O mercado tende, assim, para um maior equilíbrio negocial entre proprietários e inquilinos, uma vez que a disponibilidade se torna cada vez mais reduzida.

As perspetivas futuras de evolução do mercado passam por uma mudança face aos últimos anos, com uma maior tendência clara para o pré-arrendamento, fruto do cenário cada vez mais certo de escassez de produto. O parque das Nações irá manter a forte atratividade de que tem gozado e o Corredor Oeste, sendo a zona com maior disponibilidade, poderá beneficiar da falta de espaço nas restantes zonas da cidade.



IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2015, a atividade da Imopólis consistiu unicamente 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 2015 o valor líquido global do Fundo ascendia a € 42.475.939.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de € 6.163.291.



2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

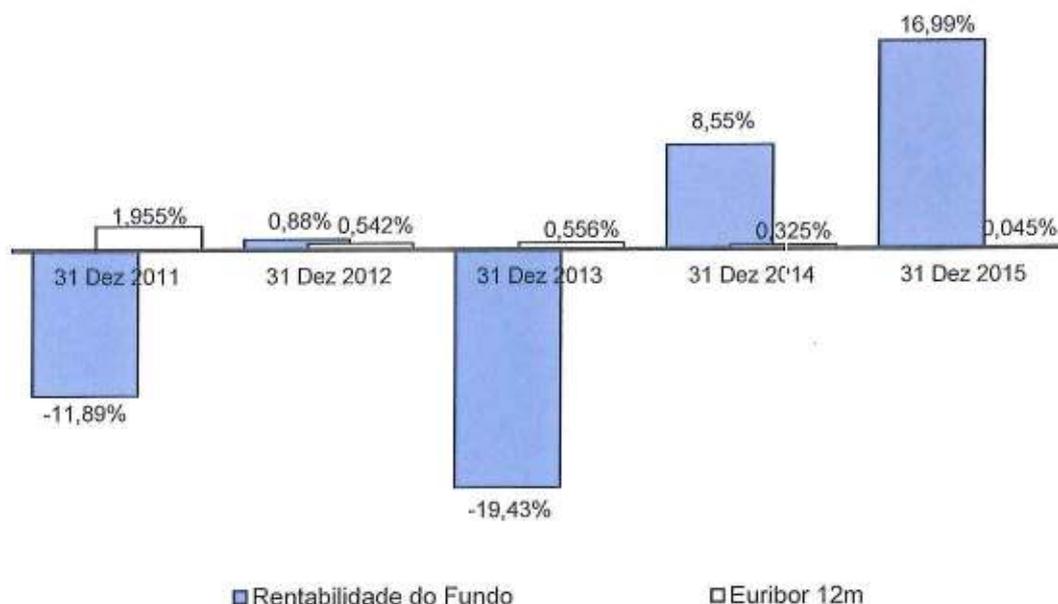
O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2015, o valor de € 4,9956, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2015, de 16,99%.

A significativa variação face a igual período do ano anterior (8,55%, em 2014) decorre, maioritariamente, dos seguintes fatores:

- ↳ Poupanças com juros e custos equiparados resultantes da renegociação dos termos e condições do contrato de financiamento em vigor e;
- ↳ Poupanças fiscais resultantes da alteração do regime fiscal dos OIC em Portugal, o qual entrou em vigor no segundo semestre de 2015.



RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



2.3 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2015 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo, devido ao facto do valor líquido global do Fundo se encontrar abaixo do respetivo valor nominal até ao mês de Novembro de 2015.

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 2015, 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 2015 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 40 novos contratos de arrendamento, dos quais 15 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 15 contratos. Há ainda a referir que a alienação do imóvel sito no Largo Rafael Bordalo Pinheiro pelo Fundo se refletiu numa redução de 3 contratos de arrendamento. As alterações contratuais referidas traduziram-se num aumento anual de rendas de aproximadamente € 1,1 milhões.



Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 6.284 m² no Parque Suécia, de 4.539 m² no edifício Adamastor, de 1.155 m² no Parque Holanda, de 276 m² no edifício Alto da Barra e de 133 no edifício Terraços de Bragança. Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 1.290 m² no Parque Suécia.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2015 esta representava 83,2% da ABL (área bruta locável), o que se traduz num acréscimo relevante face aos 74,5% verificados no final de 2014.

2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2015, o Fundo ImoDesenvolvimento procedeu à alienação do imóvel sito no Largo Rafael Bordalo Pinheiro. O valor de venda inerente à operação ascendeu a € 6.550.000, o que originou uma mais-valia contabilística no montante de € 2.289.030.

Em 2015, foi ainda alienada uma fração de escritórios pertencente ao empreendimento Terraços de Bragança pelo valor de € 330.000, tendo originado uma menos-valia contabilística no montante de € 20.276.

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de dezembro de 2015, um resultado líquido do exercício no montante de € 78.647, um resultado antes de impostos no montante de € 110.351 e um total de proveitos de € 803.095 (em 2014, estes valores foram, respectivamente, € 69.234, € 102.964 e € 804.492).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

(Valores em milhares de euros)

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>Var.</u> |
|--------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Comissão de gestão do F.I.I. | | | |
| Fechado Imodesenvolvimento | 800 | 800 | 0,0% |
| Outros ganhos | 1 | 1 | 0,0% |
| Juros de aplicações de capital | 2 | 3 | -33,3% |

Os custos verificados em 2015 e 2014 apresentam o seguinte detalhe:

(Valores em milhares de euros)

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> | <u>Var.</u> |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Outros gastos administrativos | 330 | 363 | -9,1% |
| Custos com pessoal | 348 | 323 | 7,7% |
| Outros custos | 7 | 8 | -12,5% |
| Amortizações do exercício | 7 | 7 | 0,0% |
| Impostos correntes | 32 | 34 | -5,88% |

A análise à evolução da situação económica da empresa permite verificar que não se registou uma alteração significativa na sua estrutura de proveitos, face ao exercício anterior.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir um decréscimo de 9,1% nos outros gastos administrativos, o que resultou, em grande parte, da redução dos honorários pagos a advogados.

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

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------|-------------|-------------|
| EBITDA / Proveitos | 15% | 14% |
| Pessoal / Proveitos | 43% | 40% |
| FSE / Proveitos | 41% | 45% |

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 91% em 2015 (89%, em 2014), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2015 a € 1.550.246, sendo o valor do Passivo de € 161.207.

VI – PERSPETIVAS PARA 2016

No que à Sociedade diz respeito, as perspectivas para o exercício de 2016 mantêm-se em linha com a atividade que tem vindo a ser desenvolvida nos últimos anos, que consiste na gestão do ImoDesenvolvimento - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, conforme acima referido.

O ano de 2016 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro do Fundo gerido pela Imopólis, 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 sites Av. da Liberdade e Rua Conselheiro Fernando de Sousa, Terraços de Bragança e terrenos sites em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor;
- ↳ 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 conseqüentemente 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 atuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2016, tendo em vista a otimização da rentabilidade do Fundo; e
- ↳ Continuação da implementação de medidas de controlo dos custos dos edifícios, que permitam a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos.

VII – POLÍTICA DE REMUNERAÇÃO DOS ÓRGÃOS SOCIAIS

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

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

No que se refere ao órgão de fiscalização da Imopólis (composto por Fiscal Único Efetivo 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 e Revisor Oficial de Contas, resultante do "Contrato de Prestação de Serviços de Revisão Legal de Contas" oportunamente negociado e celebrado pelo Conselho de Administração e pelo Fiscal Único, valores esses que se consideram estar em sintonia com os que actualmente são praticados no mercado.

O Conselho de Administração declara que a política de remunerações aplicada aos membros do órgão de administração e de fiscalização, designadamente no que respeita ao seu enquadramento em função da concreta situação económica e financeira da Imopólis, é adequada para a mesma, eliminando qualquer potencial impacto negativo que a referida política pudesse vir a ter sobre os resultados da sociedade.

VIII – OUTRAS INFORMAÇÕES

Em cumprimento do disposto no artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro, informa-se que a 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 ações próprias durante o exercício, não detendo a Sociedade quaisquer ações 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

Em cumprimento das disposições legais e estatutárias, o Conselho de Administração propõe que o Resultado Líquido do Exercício findo em 31 de Dezembro de 2015 no montante de € 78.647, seja aplicado da seguinte forma:

| | |
|-------------------------|----------|
| 10% para Reserva Legal: | € 7.865 |
| Dividendos: | € 70.782 |

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 Imopólis pela colaboração prestada.

Lisboa, 21 de março de 2016

O Conselho de Administração

Eng. Ricardo Santos Valente
Presidente

Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger
Vogal

Dr. Karl Wayne McCathern
Vogal

II

Demonstrações Financeiras

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

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

| ATIVO | Notas | 31-12-2015 | | 31-12-2014 | | PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO | Notas | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|--|-------|---|--------------------------------------|---------------|---------------|--|-------|------------|------------|
| | | Valor antes de provisões, imparidade e amortizações | Provisões, imparidade e amortizações | Valor líquido | Valor líquido | | | | |
| Caixa e disponibilidades em bancos centrais | 3 | 489 | - | 489 | 470 | Passivos por impostos correntes | 8 | 8.540 | 20.377 |
| Disponibilidades em outras instituições de crédito | 4 | 1.410.257 | - | 1.410.257 | 1.295.933 | Outros passivos | 9 | 152.667 | 162.686 |
| Aplicações em instituições de crédito | 5 | 200.479 | - | 200.479 | 251.275 | Total do passivo | | 161.207 | 183.063 |
| Outros ativos tangíveis | 6 | 463.831 | 453.363 | 10.468 | 16.246 | Capital | 10 | 750.000 | 750.000 |
| Ativos intangíveis | 6 | 144.828 | 144.828 | - | - | Outras reservas e resultados transitados | 11 | 721.599 | 652.365 |
| Outros ativos | 7 | 183.876 | 94.096 | 89.780 | 90.738 | Resultado do exercício | | 78.647 | 89.234 |
| Total do ativo | | 2.403.740 | 692.287 | 1.711.453 | 1.654.662 | Total do capital próprio | | 1.550.246 | 1.471.599 |
| | | | | | | Total do passivo e do capital próprio | | 1.711.453 | 1.654.662 |

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 E 2014

(Montantes expressos em Euros)

| Rubricas | Notas | 2015 | 2014 |
|-------------------------------------|-------|-----------|-----------|
| Juros e rendimentos similares | 12 | 1.716 | 3.778 |
| Margem financeira | | 1.716 | 3.778 |
| Rendimentos de serviços e comissões | 13 | 800.000 | 800.000 |
| Encargos com serviços e comissões | | (4.658) | (1.951) |
| Outros resultados de exploração | 14 | (1.788) | (5.682) |
| Produto bancário | | 795.270 | 796.145 |
| Custos com pessoal | 15 | (348.445) | (323.458) |
| Gastos gerais administrativos | 16 | (329.835) | (362.750) |
| Amortizações do exercício | 6 | (6.639) | (6.973) |
| Resultado antes de impostos | | 110.351 | 102.964 |
| Impostos | | | |
| Correntes | 8 | (31.704) | (33.730) |
| Resultado após impostos | | 78.647 | 69.234 |
| Resultado líquido do exercício | | 78.647 | 69.234 |

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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 2015

(Montantes expressos em Euros)

| | Capital realizado | Reservas legais | Resultados transitados | Resultado líquido do período | Total do Capital próprio |
|---|-------------------|-----------------|------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Saldos em 01 de Janeiro de 2014 | 750.000 | 680.971 | (70.397) | 41.791 | 1.402.365 |
| Transferência para reserva legal | - | - | - | - | - |
| Transferência para resultados transitados | - | - | 41.791 | (41.791) | - |
| Resultado líquido do exercício de 2014 | - | - | - | 69.234 | 69.234 |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2014 | 750.000 | 680.971 | (28.606) | 69.234 | 1.471.599 |
| Transferência para reserva legal | - | 4.063 | - | (4.063) | - |
| Transferência para resultados transitados | - | - | 65.171 | (65.171) | - |
| Resultado líquido do exercício de 2015 | - | - | - | 78.647 | 78.647 |
| Saldos em 31 de Dezembro de 2015 | 750.000 | 685.034 | 36.565 | 78.647 | 1.550.246 |

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA
PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

| | <u>Notas</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|--------------|---------------|---------------|
| FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS | | | |
| Juros e comissões recebidas | | 801.884 | 803.448 |
| Recebimentos por prestação de serviços | | 17.566 | 11.050 |
| Pagamento de juros e comissões | | (4.246) | (1.996) |
| Pagamentos a empregados e a fornecedores | | (707.968) | (769.217) |
| Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido | | (42.913) | (8.463) |
| Fluxos das actividades operacionais | | <u>64.323</u> | <u>34.822</u> |
| Varição líquida de caixa e seus equivalentes | | 64.323 | 34.822 |
| Caixa e seus equivalentes no início do período | 19 | 1.546.403 | 1.511.581 |
| Caixa e seus equivalentes no fim do período | 19 | 1.610.726 | 1.546.403 |

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

III
Anexo às
Demonstrações Financeiras

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

Nota introdutória

A Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante designada por “Sociedade” ou “Imopólis”) foi constituída em 4 de outubro de 1993 e tem por objeto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário.

A atividade da Sociedade consiste na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado - ImoDesenvolvimento (adiante designado por “Fundo”), 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 em Assembleia de Participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM). O período inicial de dez anos terminou em outubro de 2004. Em Assembleia de Participantes, ocorrida em 16 de abril de 2004, foi aprovada a proposta da Sociedade para a prorrogação do Fundo por um período adicional de 5 anos, até outubro de 2009. Consequentemente, em Assembleia de Participantes datada de 15 de abril de 2009, foi aprovada a proposta da Sociedade para a prorrogação do Fundo por mais 5 anos, até outubro de 2014 e, no decorrer do exercício de 2014, a 30 de julho, foi mais uma vez aprovada em Assembleia de Participantes a prorrogação do Fundo até 17 de outubro de 2019.

Desde 30 de janeiro de 2007 que a Sociedade é integralmente detida pela Hexapólis Unipessoal, Lda. encontrando-se o capital social, integralmente subscrito e realizado, representado por 150.000 ações nominativas de € 5 cada.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2015 ainda não foram objeto de aprovação pela Assembleia Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 21 de março de 2016.

Na elaboração deste anexo, tomaram-se em consideração as notas de divulgação em cumprimento das normas do Banco de Portugal bem como, 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, principais políticas contabilísticas e comparabilidade da informação

1.1 Bases de apresentação das contas e principais políticas contabilísticas

A Sociedade Gestora está sujeita à supervisão do Banco de Portugal, por força do nº 1 do artigo 1º e da alínea b) do nº 1 do artigo 6º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras.

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de julho de 2002, na sua transição para a legislação portuguesa através do Decreto-Lei nº 35/2005, de 17 de fevereiro e do Aviso nº 1/2005, de 21 de fevereiro, do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras da Sociedade passaram a ser preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal, a partir do exercício de 2005.

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) tal como adotadas na 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;

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

- 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.

As demonstrações financeiras agora apresentadas, reportam-se ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 e foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, a partir dos registos contabilísticos e respetivo suporte documental, mantidos de acordo com os princípios consagrados nas NCA e demais disposições emitidas pelo Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe foi atribuída pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de dezembro, sendo comparáveis com as demonstrações financeiras anuais a 31 de dezembro de 2014 que foram preparadas com base nestas mesmas normas.

A Sociedade procedeu a uma avaliação das normas e interpretações (novas ou revistas) a refletir nas demonstrações financeiras com início em 1 de janeiro de 2015 e considerou que as seguintes não são relevantes para a sua atividade:

Normas

Melhorias às normas 2011 - 2013. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 1 (Adoção pela primeira vez dos IFRS), IFRS 3 (Concentrações de atividades empresariais), IFRS 13 (Justo valor: mensuração e divulgação), e IAS 40 (Propriedades de investimento). A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

Interpretações

IFRIC 21 (nova), 'Taxas'. A IFRIC 21 é uma interpretação à IAS 37 e ao reconhecimento de passivos, clarificando que o acontecimento passado que resulta numa obrigação de pagamento de uma taxa ou imposto (que não imposto sobre o rendimento - IRC) corresponde à atividade descrita na legislação relevante que obriga ao pagamento. A adoção desta alteração não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

Por outro lado, existem normas e alterações existentes e publicadas cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de fevereiro de 2015, mas que a Sociedade decidiu não adotar antecipadamente, nomeadamente:

Normas

Melhorias às normas 2010 - 2012, (a aplicar, em geral, nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de fevereiro de 2015). Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 2 (Pagamento com base em ações), IFRS 3 (Concentrações de atividades empresariais), IFRS 8 (Segmentos operacionais), IFRS 13 (Justo valor: mensuração e divulgação), IAS 16 (Ativos fixos tangíveis) e 38 (Ativos fixos intangíveis) e IAS 24 (Divulgações de partes relacionadas). A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

IAS 19 (alteração), 'Planos de benefícios definidos – Contribuições dos empregados' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de fevereiro de 2015). A alteração à IAS 19 aplica-se a contribuições de empregados ou entidades terceiras para planos de benefícios definidos, e pretende simplificar a sua contabilização, quando as contribuições não estão associadas ao número de anos de serviço. Não se esperam impactos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora com a adoção desta alteração.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

IAS 1 (alteração), 'Revisão às divulgações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016). A alteração dá indicações relativamente à materialidade e agregação, à apresentação de subtópicos, à estrutura das demonstrações financeiras, à divulgação das políticas contabilísticas, e à apresentação dos itens de Outros rendimentos integrais gerados por investimentos mensurado pelo método de equivalência patrimonial. Não se esperam impactos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora com a adoção desta alteração.

IAS 16 e IAS 38 (alteração), 'Métodos de cálculo de amortização e depreciação permitidos' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016). Esta alteração clarifica que a utilização de métodos de cálculo das depreciações/ amortizações de ativos com base no rédito obtido, não são por regra consideradas adequadas para a mensuração do padrão de consumo dos benefícios económicos associados ao ativo. É de aplicação prospetiva. Não se esperam impactos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora com a adoção desta alteração.

IAS 27 (alteração), 'Método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras separadas' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016). Esta alteração permite que uma entidade aplique o método da equivalência patrimonial na mensuração dos investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associadas, nas demonstrações financeiras separadas. Esta alteração é de aplicação retrospectiva. Não se esperam impactos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora com a adoção desta alteração.

IFRS 10, 12 e IAS 28 (alteração), 'Entidades de investimento: aplicação da isenção à obrigação de consolidar' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica que a isenção à obrigação de consolidar de uma "Entidade de Investimento" se aplica a uma empresa holding intermédia que constitua uma subsidiária de uma entidade de investimento. Adicionalmente, a opção de aplicar o método da equivalência patrimonial, de acordo com a IAS 28, é extensível a uma entidade, que não é uma entidade de investimento, mas que detém um interesse numa associada ou empreendimento conjunto que é uma "Entidade de investimento". Não se esperam impactos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora com a adoção desta alteração.

IFRS 11 (alteração), 'Contabilização da aquisição de interesse numa operação conjunta' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016). Esta alteração introduz orientação acerca da contabilização da aquisição do interesse numa operação conjunta que qualifica como um negócio, sendo aplicáveis os princípios da IFRS 3 – concentrações de atividades empresariais. Não se esperam impactos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora com a adoção desta alteração.

Melhorias às normas 2012 - 2014, (a aplicar, em geral, nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2016). Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 5 (Ativos não correntes detidos para venda e unidades operacionais descontinuadas), IFRS 7 (Instrumentos financeiros: divulgações), IAS 19 (Benefícios dos empregados) e IAS 34 (Relato intercalar). Não se esperam impactos materialmente relevantes nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora com a adoção destas alterações.

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

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

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 (VLGF), sendo recebida mensalmente e registada na rubrica da demonstração dos resultados "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 13).

A Comissão de Gestão é 0,68% com um montante mínimo anual a receber pela Sociedade, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa de €800.000.

Comissões pagas

As comissões pagas correspondem às comissões por serviços bancários recebidos.

c) **Ativos tangíveis**

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:

| | <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 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

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.

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

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 Sociedade respeitante a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

f) Instrumentos Financeiros

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 94% 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

A Sociedade não se encontra significativamente exposta ao risco de crédito, uma vez que esta atividade não lhe é permitida. O risco de crédito é aplicável apenas às suas aplicações financeiras.

Na perspectiva da atividade dos fundos, e enquanto gestora dos mesmos, o risco de crédito dos ativos que compõem a carteira dos mesmos é avaliado de acordo com a política de investimento definida nos respetivos prospectos dos fundos.

Riscos liquidez

Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos, no entanto, a 31 de dezembro de 2015, os prazos contratuais residuais, relativos aos ativos financeiros, apresentam-se todos até 4 meses, pelo que não se verifica este risco.

Riscos taxa de juro

O risco de taxa de juro associado a fluxos de caixa corresponde ao risco dos fluxos de caixa futuros de um instrumento financeiro variarem devido a alterações nas taxas de juro de mercado.

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

O risco de câmbio não é aplicável uma vez que a Sociedade detém todos os ativos e passivos em euros.

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, caso aplicável, à constituição de provisões para crédito vencido e outros créditos de cobrança duvidosa.

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 Sociedade está sujeita ao Regime Fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento de 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 contados a partir do ano a que respeitam.

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os 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.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos 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 revelados 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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC) e às correspondentes derramas. O cálculo do IRC do exercício de 2015, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria colectável (23% no exercício de 2014). Tanto em 2015 como em 2014, à taxa nominal acresce a taxa da derrama municipal de 1,5%, que incide sobre o lucro tributável e uma taxa de derrama estadual variável e de acordo com os escalões abaixo indicados:

| | |
|--|----|
| - Lucro Tributável menor do que 1,5 Milhões de euros | 0% |
| - Lucro Tributável entre 1,5 Milhões de euros e 7,5 Milhões de euros | 3% |
| - Lucro Tributável entre 7,5 Milhões de euros e 35 Milhões de euros | 5% |
| - Lucro Tributável maior do que 35 Milhões de euros | 7% |

i) **Responsabilidade por férias e subsídio de férias**

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respetivos encargos de 2014 e 2015, 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 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.

1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2015 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2014.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

2 Relato por segmentos

a) Segmentos geográficos

A Sociedade 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 Sociedade se dedica é à gestão de fundos de investimento imobiliários e, dentro destes, especificamente, o Fundo ImoDesenvolvimento. Na sua maioria, os resultados apresentados nas demonstrações financeiras têm origem neste negócio.

3 Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, o saldo de caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|-------|-------------------|-------------------|
| Caixa | 469 | 470 |
| | <u>469</u> | <u>470</u> |

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, o saldo de Disponibilidades em outras instituições de crédito decompõe-se como segue:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Disponibilidades sobre instituições de crédito no País: | | |
| Depósitos à ordem | | |
| Millennium BCP | 113.412 | 94.069 |
| Montepio Geral | 450 | 2.586 |
| Disponibilidades sobre instituições de crédito no País: | | |
| JPMorgan Chase Bank (EUA) | <u>1.296.395</u> | <u>1.199.278</u> |
| | <u>1.410.257</u> | <u>1.295.933</u> |

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

5 Aplicações em instituições de crédito

Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, o saldo de Aplicações em instituições de crédito decompõe-se como segue:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Depósitos a prazo: | | |
| Millennium BCP | 100.000 | - |
| Montepio Geral | 100.000 | 250.000 |
| Juros a receber | 479 | 1.275 |
| Aplicações em instituições de crédito | <u>200.479</u> | <u>251.275</u> |

Em dezembro de 2014 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, foram remunerados à taxa bruta anual de 1,35%.

Em dezembro de 2015 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral e Millennium BCP, são remunerados às taxas brutas anuais de 1,15% e 0,6%, com vencimento em março e abril de 2016, respetivamente.

Considerando os curtos prazos 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.

6 Outros ativos tangíveis e ativos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2015 e 2014, foi o seguinte:

| | Saldo em 31/12/2014 | | Aquisições | Amortizações do exercício | Saldo em 31/12/2015 | |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| | Valor bruto | Amortizações acumuladas | | | Valor bruto | Amortizações acumuladas |
| Outros ativos tangíveis: | | | | | | |
| Obras em edifícios | 46.805 | (35.051) | - | 3.483 | 46.805 | (38.534) |
| Móvel e material | 152.834 | (151.496) | - | 1.015 | 152.834 | (152.511) |
| Máquinas e ferramentas | 118.915 | (118.915) | - | - | 118.915 | (118.915) |
| Equipamento informático | 94.285 | (94.000) | 861 | 331 | 95.146 | (94.331) |
| Instalações interiores | 50.131 | (47.262) | - | 1.810 | 50.131 | (49.072) |
| | <u>462.970</u> | <u>(446.724)</u> | <u>861</u> | <u>6.639</u> | <u>463.831</u> | <u>(453.363)</u> |
| Ativos intangíveis: | | | | | | |
| Sistema de tratamento de dados | 144.828 | (144.828) | - | - | 144.828 | (144.828) |
| | <u>607.798</u> | <u>(591.552)</u> | <u>861</u> | <u>6.639</u> | <u>608.659</u> | <u>(598.191)</u> |

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

| | Saldo em 31/12/2013 | | Aquisições | Amortizações do exercício | Saldo em 31/12/2014 | |
|--------------------------------|---------------------|-------------------------|------------|---------------------------|---------------------|-------------------------|
| | Valor bruto | Amortizações acumuladas | | | Valor bruto | Amortizações acumuladas |
| Outros ativos tangíveis: | | | | | | |
| Obras em edifícios | 46.805 | (31.566) | - | 3.482 | 46.805 | (35.051) |
| Mobiliário e material | 152.834 | (150.124) | - | 1.372 | 152.834 | (151.466) |
| Máquinas e ferramentas | 118.915 | (118.915) | - | - | 118.915 | (118.915) |
| Equipamento informático | 94.285 | (93.691) | - | 309 | 94.285 | (94.000) |
| Instalações interiores | 50.131 | (45.452) | - | 1.810 | 50.131 | (47.252) |
| | <u>462.970</u> | <u>(439.751)</u> | <u>-</u> | <u>6.973</u> | <u>462.970</u> | <u>(446.724)</u> |
| Ativos intangíveis: | | | | | | |
| Sistema de tratamento de dados | 144.828 | (144.828) | - | - | 144.828 | (144.828) |
| | <u>607.798</u> | <u>(584.579)</u> | <u>-</u> | <u>6.973</u> | <u>607.798</u> | <u>(591.552)</u> |

7 Outros ativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Fundo Imodesenvolvimento | 66.667 | 66.667 |
| Seguros - encargos diferidos | 14.796 | 16.186 |
| Outros | 102.413 | 101.981 |
| | <u>183.876</u> | <u>184.834</u> |
| Provisões | (94.096) | (94.096) |
| | <u>89.780</u> | <u>90.738</u> |

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de dezembro de 2015 e 2014 corresponde à comissão de gestão dos meses de dezembro de 2015 e 2014 respetivamente.

Do saldo apresentado a 31 de dezembro de 2015 e 2014 na rubrica Outros, o montante de € 87.013 corresponde a um valor suportado pela Sociedade 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, que ainda mantém à data.

IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)**8 Passivos por impostos correntes**

Os saldos apresentados a 31 de Dezembro de 2015 e 2014 foram apurados conforme segue:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|---|-------------------|-------------------|
| Apuramento do Imposto sobre o Rendimento | | |
| Resultado antes de impostos | 110.351 | 102.964 |
| Acréscimos | 769 | 4.449 |
| Deduções | (180) | (530) |
| Rendimento tributável | <u>110.940</u> | <u>106.882</u> |
| Utilização de reporte de prejuízos fiscais | - | - |
| Matéria colectável | <u>110.940</u> | <u>106.882</u> |
| Imposto sobre o rendimento (1) | 23.297 | 24.583 |
| Despesas tributadas autonomamente (2) | 6.743 | 7.544 |
| Derrama (3) | 1.664 | 1.603 |
| Imposto sobre o rendimento | <u>31.704</u> | <u>33.730</u> |
| <u>Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço</u> | | |
| - Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3) | 31.704 | 33.730 |
| - Menos: Pagamentos por conta e especial por conta | (22.535) | (12.492) |
| - Menos: Retenções na fonte | (629) | (862) |
| - Saldo corrente a pagar/(receber) | <u>8.540</u> | <u>20.376</u> |

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

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Imposto corrente | <u>31.704</u> | <u>33.730</u> |
| Total do imposto registado em resultados (1) | <u>31.704</u> | <u>33.730</u> |
| Resultado antes de impostos (2) | <u>110.351</u> | <u>102.964</u> |
| Carga fiscal [(1)/(2)] | <u>28,73%</u> | <u>32,76%</u> |

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

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 2011 a 2015 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, e de acordo com o artigo 63º do Código do IRC, a Autoridade Tributária 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

Em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--|-------------------|-------------------|
| Acréscimo para férias e subsídio de férias | 35.351 | 39.511 |
| Serviços jurídicos | 30.445 | 38.910 |
| Prémios a pagar aos órgãos sociais | 30.403 | 28.414 |
| Fornecedores | 17.108 | 18.725 |
| Prémios a pagar a colaboradores | 15.363 | 13.642 |
| Contribuições para a segurança social | 5.585 | 5.819 |
| Retenção de imposto - Trabalho dependente | 4.796 | 5.612 |
| Outros | 13.616 | 12.053 |
| | <u>152.667</u> | <u>162.686</u> |

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, representado por 150.000 ações.

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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015

(Montantes expressos em Euros)

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 2015 e 2014, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | <u>31/12/2015</u> | <u>31/12/2014</u> |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Reserva legal | 685.034 | 680.971 |
| Resultados transitados | <u>36.565</u> | <u>(28.606)</u> |
| | <u>721.599</u> | <u>652.365</u> |

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 27 de abril de 2015, a aplicação do resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2014, de € 69.234, consistiu na transferência de € 65.171 para Resultados transitados e € 4.063 para Reserva legal. Deste modo, a 31 de dezembro de 2015 a rubrica Resultados transitados apresenta um saldo positivo de € 36.565.

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 2014, os Resultados transitados apresentarem um saldo negativo, conforme aprovado na Assembleia-Geral, o resultado apurado no exercício de 2014 foi transferido parcialmente no valor de € 28.606 para fazer face aos resultados transitados acumulados negativos em 31 de dezembro de 2014. Do resultado remanescente (€ 40.628), constituiu-se uma reserva legal de 10% do valor do mesmo (€ 4.063), aplicando-se o restante (€36.565) em Resultados transitados.

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

A rubrica de Rendimentos de serviços e comissões corresponde à comissão de gestão cobrada ao Fundo ImoDesenvolvimento.

Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Activo líquido | 177.259.483 | 182.127.597 |
| Passivo | 134.783.544 | 145.814.949 |
| Capital do Fundo | 42.473.939 | 36.312.648 |
| Resultado líquido do exercício | 6.163.291 | 2.863.487 |

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 (Montantes expressos em Euros)

No exercício de 2015, o valor da Comissão de Gestão ascendeu a €800.000, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo Imodesenvolvimento, datado de 30 de julho de 2014.

14 Outros resultados de exploração

O saldo desta rubrica em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, decompõe-se como segue:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Outros rendimentos de exploração: | | |
| Ganhos relativos a anos anteriores | 1.379 | 184 |
| Excesso de estimativa imposto | - | 530 |
| | <u>1.379</u> | <u>714</u> |
| Outros encargos de exploração: | | |
| Outros impostos | (219) | (347) |
| Outros | (2.948) | (6.049) |
| | <u>(3.167)</u> | <u>(6.396)</u> |
| Outros resultados de exploração | <u>(1.788)</u> | <u>(5.682)</u> |

15 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 31 de dezembro de 2015 e 2014, decompõe-se como segue:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Remuneração dos órgãos sociais | 172.405 | 139.787 |
| Remuneração do pessoal | 93.905 | 105.943 |
| | <u>266.309</u> | <u>245.730</u> |
| Encargos sobre remunerações | 52.659 | 54.325 |
| Outros | 29.477 | 23.403 |
| | <u>82.136</u> | <u>77.728</u> |
| Custos com pessoal | <u>348.445</u> | <u>323.458</u> |

Em 2015 e 2014, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração.

Durante o ano de 2015, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a € 137.416 (2014: € 134.087). Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de € 33.000 (2014: € 33.000) relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2014. Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde, cujo respetivo prémio pago em 2015 ascende a € 4.117 (2014: € 3.244).

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015 (Montantes expressos em Euros)

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2015 e 2014, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, três colaboradores.

16 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica engloba os seguintes saldos:

| | <u>31-12-2015</u> | <u>31-12-2014</u> |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Serviços especializados: | | |
| Advogados | 90.618 | 113.249 |
| Contabilidade | 68.634 | 68.634 |
| Informática | 20.218 | 20.747 |
| Consultoria e auditoria | 25.604 | 27.368 |
| Condomínio | 13.752 | 13.969 |
| Recepção | 9.151 | 9.151 |
| Outros | 9.240 | 10.358 |
| Rendas e alugueres | 50.854 | 61.848 |
| Comunicações | 6.989 | 6.877 |
| Água, energia e combustíveis | 7.910 | 6.411 |
| Deslocações, estadas e representações | 14.995 | 15.913 |
| Outros | <u>11.869</u> | <u>8.225</u> |
| | <u>329.835</u> | <u>362.750</u> |

O montante pago em 2015, a título de honorários, ao Fiscal único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers&Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a € 20.500, que se decompõe conforme segue:

| | <u>2015</u> |
|--------------------------------|-------------|
| Revisão Legal de Contas | 9.200 |
| Outros serviços de fiabilidade | 11.300 |

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2015
(Montantes expressos em Euros)

17 Transações com entidades relacionadas

Com relação a 31 de dezembro de 2015 e de 2014, os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

| | Fundo Imodesenvolvimento | |
|--------------------------------------|--------------------------|------------|
| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
| Balanço: | | |
| Outros ativos | 66.667 | 66.667 |
| Demonstração do Rendimento Integral: | | |
| Fornecimentos e serviços externos | 37.955 | 44.999 |
| 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 |

Trata-se de uma garantia de boa execução de uma obra no âmbito da atividade do Fundo ImoDesenvolvimento, obra essa que entretanto já terminou pelo que a Sociedade já solicitou o cancelamento da mesma.

19 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2015 e 2014, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

| | 31-12-2015 | 31-12-2014 |
|---|------------------|------------------|
| Numerário (Nota 3) | 469 | 470 |
| Disponibilidades em instituições de créditos (Nota 4) | 1.410.257 | 1.295.933 |
| Aplicações em instituições de crédito (Nota 5) | 200.000 | 250.000 |
| | <u>1.610.726</u> | <u>1.546.403</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.

21 Eventos Subsequentes

Em conformidade com o artigo 2º do Aviso nº 5/2015 do Banco de Portugal, datado de 7 de dezembro, a partir de 1 de janeiro de 2016 as entidades sujeitas à supervisão do Banco de Portugal, devem elaborar as demonstrações financeiras em base individual, de acordo com as Normas Internacionais de Contabilidade (NIC), tal como adotadas, em cada momento, por Regulamento da União Europeia e respeitando a estrutura conceptual para a preparação e apresentação de demonstrações financeiras que enquadra aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

No entanto, a Sociedade enquadra-se no regime transitório estabelecido no artigo 3º do referido aviso, o qual estabelece que até 31 de dezembro de 2016, as sociedades financeiras elaboram as suas demonstrações financeiras, em base individual, de acordo com as normas de contabilidade que lhes eram aplicáveis em 31 de dezembro de 2015, nos termos em que vigoravam nessa data.

A Administração da Sociedade considera que a aplicação das NIC às suas demonstrações financeiras não irá originar impactos significativos.

No período decorrido entre 1 de Janeiro de 2016 e a data de aprovação destas demonstrações financeiras pelo Conselho de Administração, não ocorreram quaisquer factos ou eventos materialmente relevantes que devam ser relevados no presente anexo.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

IV

Certificação Legal das Contas

Certificação Legal das Contas

Introdução

1 Examinámos as demonstrações financeiras da Imópolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, as quais compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2015 (que evidencia um total de 1.711.453 euros e um total de capital próprio de 1.550.246 euros, incluindo um resultado líquido de 78.647 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.

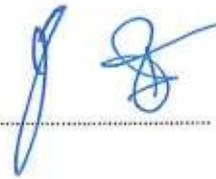
3 A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

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 estão isentas de 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 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.



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 Imópolis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em 31 de dezembro de 2015, o rendimento integral das suas operações, os fluxos de caixa e as alterações no seu capital próprio, do 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.

20 de abril de 2016

O Revisor Oficial de Contas Executor



Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C. nº 952

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 2015.

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.

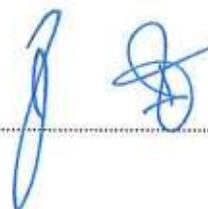
3 Como consequência do trabalho de revisão legal efetuado, emitimos a respetiva Certificação Legal das Contas, em anexo.

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
- 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 - 3ª, 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 20161485

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.

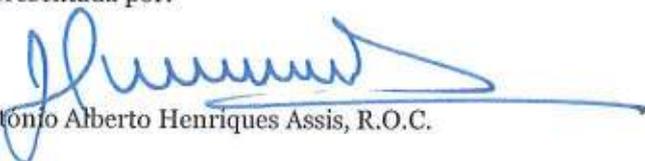
20 de abril de 2016

O Revisor Oficial de Contas Executor



Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C. nº 952

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



António Alberto Henriques Assis, R.O.C.