



IMOPOLIS

**Relatório e Contas
2016**

Índice

I – Relatório de Gestão

II – Demonstrações Financeiras

III – Anexo às Demonstrações Financeiras

IV – Certificação Legal das Contas

V – Relatório e Parecer do Fiscal Único

RELATÓRIO DE GESTÃO



IMOPÓLIS

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



Senhores 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 2016.

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 2017**
- 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
Nuno Pedro Jardim Vital

FISCAL ÚNICO

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda, representada por Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues

FISCAL ÚNICO SUPLENTE

Jorge Manuel Santos Costa

II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL

Oito anos volvidos após a crise financeira internacional de 2007-2008, o crescimento económico mundial continua a pautar-se por uma significativa fragilidade. De acordo com os dados da ONU, em 2016, a economia mundial cresceu 2,2%, segundo esta organização, o ritmo mais lento desde a grande recessão de 2009.

As economias desenvolvidas continuam a ser os principais motores do crescimento da economia global, sendo responsáveis por cerca de 60% do crescimento do PIB.

O fraco investimento, por sua vez é apontado como a principal causa de abrandamento do crescimento da economia mundial

A dinâmica das economias emergentes, e em particular a menor pujança da economia da China que tem vindo a ajustar o seu modelo de crescimento, explica grande parte do abrandamento verificado na economia mundial desde o início do século. Efectivamente, antes da crise financeira, o grupo de economias consideradas emergentes registava ritmos de expansão que superavam os 7-8%, contrastando com pouco mais de 4% nos anos mais recentes. Todavia em 2016, as estimativas apontam para que o PIB aumente, neste grupo de países, 4,2% face a 4%, em 2015, contrastando com o grupo de países desenvolvidos que se estima terem sofrido nova desaceleração, de 2,1% em 2015 para 1,6% em 2016.

Contudo, apesar dos acontecimentos inesperados, 2016 termina com uma nota positiva, comparativamente aos cenários inicialmente antecipados. O resultado do referendo no Reino Unido teve consequências menos danosas que o previsto pois, efetivamente, o Brexit ainda não se concretizou. Outro acontecimento mais recente que marcou de forma muito significativa as expectativas do mercado foi o resultado das eleições presidenciais nos EUA.

De facto, o desempenho muito fraco da economia dos EUA, com um crescimento inferior a 2%, em 2016, teve um grande contributo para o arrefecimento registado na economia mundial.

No que se refere à evolução do comércio mundial, a sua tendência recente é para uma certa estabilização. Caso se verifique o atual cenário de lenta retoma no mercado de *commodities* (sobretudo energia) e estabilização em algumas economias emergentes de dimensão (destaca-se a China, a saída do Brasil da situação de recessão, o crescimento da Rússia), é possível que se assista à gradual aceleração das trocas de bens e serviços internacionais, indicando a aceleração do crescimento global.

Para 2017 e 2018, a ONU estima que o PIB mundial aumente 2,7% e 2,9%, respectivamente.

No comércio internacional, apesar dos riscos crescentes de protecionismo, o FMI aponta para uma aceleração clara à escala mundial, de 1,9% em 2016 para o dobro em 2017 e 4,1% em 2018.

O ano de 2016 trouxe inúmeras alterações no espectro político mundial, o que gerou alguma especulação nos mercados, decorrente da crescente imprevisibilidade dos prováveis cenários geopolítico e económico para o ano de 2017 e seguintes.

As imprevisíveis consequências do Brexit, a ameaça de implementação de medidas protecionistas por parte da nova administração norte-americana e as possíveis guerras comerciais daí decorrentes, ou as eventuais alterações no programa de compras de ativos encetada pelo Banco Central Europeu, a par das eleições de 2017 na Alemanha e em França, podem vir a alterar o atual status quo da economia mundial.

2. ZONA EURO

As economias da Zona Euro e da União Europeia cresceram em 2016, mas o ritmo de expansão abrandou. De acordo com os dados do Eurostat, em 2016, o PIB dos 19 países que partilham a moeda única cresceu 1,7%, o que compara com os 2% de 2015. Já na União Europeia, o PIB cresceu 1,9%, comparativamente com os 2,2% de criação de riqueza do ano anterior.

Ao longo de 2016, a economia da zona euro beneficiou de um conjunto de fatores de impulso, nomeadamente, os baixos preços do petróleo, os efeitos tardios da depreciação do euro, a política monetária acomodatória e uma política fiscal mais benéfica do crescimento. O consumo privado foi o grande favorecido com estes fatores, revelando-se o principal motor da recuperação económica.

O emprego tem vindo a crescer a um ritmo mais robusto na área euro e o desemprego continua em queda, atingindo o valor mais baixo desde 2009, embora se mantenha acima dos níveis anteriores à crise. A taxa de desemprego na área do euro deverá continuar a diminuir passando de 10%, em 2016, para 9,6% e 9,1%, em 2017 e 2018, respectivamente.

A inflação da zona euro fixou-se em 0,2% em 2016, o que compara com 0,01% no ano anterior. O aumento dos preços do petróleo foi a principal origem da recuperação dos preços, influenciando, principalmente, os preços dos combustíveis. De um modo geral, a inflação da área euro deverá continuar a aumentar, estimando-se 1,7%, em 2017, e 1,4%, em 2018. Na União Europeia, prevê-se que a inflação aumente de 0,3%, em 2016, para 1,8%, em 2017, e 1,7%, em 2018.

O défice público agregado na área euro situou-se no ano de 2016 em 1,7% do PIB, estimando-se que o mesmo continue a decrescer em 2017 e 2018, para 1,4% do PIB.

Esta descida reflete a diminuição das despesas com juros, decorrente das taxas de juros excecionalmente baixas. Reflete também novas melhorias no mercado de trabalho, pois existem mais pessoas a pagar impostos e contribuições, e menos a receberem prestações sociais. Neste contexto, é esperada uma diminuição do rácio dívida pública/PIB, de 91,5%, em 2016, para 90,4%, em 2017, e 89,2%, em 2018.

Para 2017, o ritmo de crescimento da actividade económica na zona euro deverá manter-se modesto (1,6%). Os factores que suportaram a actividade económica em 2016 devem esbater-se ao longo de 2017, nomeadamente, os preços do petróleo.

Por outro lado, pela primeira vez desde 2008, as previsões da Comissão Europeia apontam para um crescimento económico em todos os Estados-membros da União Europeia ao longo do período de previsões (2016 a 2018). Mesmo os Estados mais afectados pela recessão deverão ter restabelecido uma trajetória de crescimento em 2016, no entanto, o impacto da valorização do dólar e das taxas de juro a longo prazo mais elevadas poderá aumentar o diferencial das taxas de crescimento.

A médio prazo, os riscos que afetam as perspetivas de crescimento resultam da herança da recente crise; da votação do Reino Unido no sentido de abandonar a União Europeia; das potenciais perturbações comerciais; da adopção mais rápida de medidas monetárias restritivas nos EUA, que poderão ter influência negativa nas economias de mercado emergentes; e das potenciais consequências da dívida na China, que já sendo elevada ainda continua a aumentar.

3. PORTUGAL

De acordo com as últimas estimativas do INE, o crescimento da economia portuguesa foi, em 2016, de 1,4%, em resultado do aumento da procura externa líquida e do consumo interno, da melhoria da taxa de desemprego, a qual se situou nos 10,5%, e do desagravamento da carga fiscal sobre o rendimento dos particulares.

A atividade de investimento do sector empresarial ficou aquém das expectativas, ainda que a construção tenha registado crescimento a partir da segunda metade do ano.

A fragilidade do sector financeiro, com o conseqüente impacto nas condições de financiamento, terá sido a principal razão para um decréscimo do volume do investimento privado.

A inflação em 2016 fixou-se nos 0,8%, contudo e apesar dos esforços de consolidação orçamental a dívida pública mantém-se elevada. Felizmente para Portugal, as taxas de juro da dívida pública registaram níveis historicamente baixos, fruto do programa de compra de títulos da dívida pública do BCE, que se espera vir a manter até ao final de 2017.

O Banco de Portugal estima um crescimento da economia portuguesa na ordem dos 1,4%, 1,5% e 1,5% para os anos de 2017 a 2019, respetivamente.

A procura privada continuará a impulsionar o crescimento da economia, contando com o impacto positivo do alívio gradual da carga fiscal direta, bem como um novo crescimento do emprego.

A inflação seguirá um caminho inverso ao registado até ao momento, prevendo-se uma aceleração a partir de 2017 (1,4%), facto que poderá impactar negativamente a procura das famílias.

O investimento privado é outra rubrica das contas nacionais que deve contribuir em grande medida para a evolução positiva da economia, tendo em conta a melhoria consistente dos níveis de confiança no sector empresarial. Ainda assim, esta é também a variável que apresenta maiores riscos face ao futuro, tendo em conta a fragilidade do sistema bancário nacional e as recentes flutuações das obrigações do tesouro em mercado secundário.

O consumo público terá também o seu contributo para a evolução positiva da economia, apontando as previsões para um crescimento positivo até 2019, ainda que em níveis sempre inferiores a 1%.

Para 2017 o atual Governo prevê, no orçamento de estado, a nível de consolidação orçamental, uma redução do défice para 1,6%, enquanto que em 2016 o mesmo se situou nos 2,4% do PIB. Para alcançar esta meta, o Governo pretende melhorar a captação de investimento, alterar as condições do mercado de trabalho e aumentar o consumo interno, mantendo a trajetória de crescimento dos últimos anos, nas exportações.

Mantêm-se, contudo, algumas incertezas. Em 2017 realizam-se as eleições autárquicas e algumas das situações de risco anteriormente mencionadas, poderão colocar Portugal numa situação fragilizada, dado o grau de abertura da economia e de dependência do exterior, sendo que um crescimento mais robusto em conjunto com uma disciplina orçamental reforçada, poderão ser os principais escudos defensivos da economia portuguesa durante o ano de 2017 e seguintes.

III – EVOLUÇÃO DO SETOR DE MERCADO

1. ENQUADRAMENTO

O continente europeu continua a ser percebido como sendo um destino seguro, com boas infraestruturas logísticas e tecnológicas, mão-de-obra altamente qualificada e regime legal estável. Continua a captar o interesse dos investidores que procuram aplicar os seus investimentos com uma menor taxa de risco, apesar dos riscos geopolíticos que se têm acentuado, mercado laboral pouco flexível, custos elevados de mão-de-obra e políticas tributárias complexas.

Com taxas de juro nulas e elevada liquidez, o mercado imobiliário europeu tem tido uma forte procura por parte dos investidores, que procuram melhores *yields* e diversificação do risco.

A eventual aplicação de políticas protecionistas pela nova administração norte-americana, o Brexit, a instabilidade política em Itália e Polónia e as eleições que se aproximam tanto em França, como na Alemanha têm gerado um clima de potencial instabilidade, aumentando o risco inerente a transações de investimento e obrigando a uma redefinição de estratégias, por parte dos investidores, ou pelo menos uma maior prudência na avaliação dos investimentos.

Segundo o último relatório, publicado pela PWC e *Urban Land Institute*, que aborda as mais recentes tendências no mercado imobiliário, todas estas alterações de contexto político-económico traduziram-se numa reclassificação do *ranking* das cidades europeias mais apelativas ao investimento, colocando diversas cidades alemãs em lugares cimeiros e Lisboa numa destacada 7^a posição, estando à frente de cidades como Madrid, Barcelona ou até mesmo Paris.

Este posicionamento da capital portuguesa constitui um reflexo da alteração da estratégia de investimento dos principais investidores, direcionando-os para destinos menos *core*. O imobiliário nacional, que oferece aos investidores *yields* superiores comparativamente a outros países europeus, apresenta imóveis de qualidade, uma situação política e económica estável e um potencial de crescimento das rendas, apesar de todos os eventuais riscos que a situação macroeconómica ainda fragilizada comporta.

2016 foi mais um ano de excelência para a atividade imobiliária, com um volume transacionado de 1,3 mil milhões de euros – o segundo mais alto desde que existe registo. O ano foi extremamente dinâmico e só não marcou um novo máximo histórico devido a um conjunto de operações de dimensão muito relevante que atrasaram a sua concretização para os primeiros meses de 2017.

Apesar desta quebra de 30%, face a 2015, o mercado de investimento manteve-se bastante ativo, o que confirma o interesse dos investidores nos ativos imobiliários portugueses.

O capital estrangeiro continuou a ser o principal impulsionador da atividade, mas reduziu o seu peso face ao ano anterior, representando 82% do total (84% em 2015).

Os investidores nacionais foram responsáveis por 229 milhões de euros, maioritariamente alocados ao sector de escritórios, 60% do total.

Os fundos de investimento foram o tipo de investidor mais ativo, responsáveis por 77% do volume.

Os capitais americanos voltaram a ser majoritários no investimento imobiliário em Portugal, representando 24% do volume total. Os investidores franceses registaram uma subida significativa, com um peso de 23%.

Os investidores tradicionalmente mais ativos em Portugal, como são os originários do Reino Unido e da Alemanha, tiveram pesos inferiores, 17% no caso do Reino Unido e apenas 2% para os alemães. No entanto, há diversas transações em curso envolvendo investidores destes países e que transitaram para 2017, pelo que não se trata de um menor interesse destas geografias, mas um mero “deslizar” de transações em curso.

Ao analisar os diversos segmentos que compõem o mercado imobiliário comercial, pode concluir-se que o sector de escritórios com um peso de 46% foi o segmento que angariou o maior volume de investimento, correspondendo a um volume recorde de 594 milhões de euros. O retalho, sector historicamente dominante, representou em 2016 cerca de 45,3% do investimento total.

Esta alteração prende-se com a transação do Campus de Justiça, uma operação de elevado volume no segmento de escritórios, representando 182.000 m² e o decréscimo de transações de centros comerciais que afetaram o *ranking* do sector de retalho. Ambos os sectores (retalho e escritórios) representam 91% dos negócios realizados.

O sector industrial que desperta hoje maior interesse junto dos investidores, representou apenas 3% do total.

Para além das transações de investimento imobiliário comercial, a reabilitação urbana manteve uma forte atratividade junto dos investidores. Numa amostra de cerca de 30 aquisições, o valor total transacionado ultrapassou os 480 milhões de euros, revelando um valor médio de transação por m² de construção próximo do 1.700 euros.

A correção em baixa das *yields* manteve-se ao longo de 2016 e de forma muito acentuada no final do ano.

Em Dezembro de 2016 as *yields prime* do mercado imobiliário situam-se nos 4,9% para escritórios, 5% para centros comerciais, 4,75% para comércio de rua e 6,5% para industrial.

Estes valores refletem mínimos históricos para os ativos de comércio de rua, escritórios e centros comerciais.

Para 2017 as perspetivas são moderadamente otimistas, esperando-se um ligeiro abrandamento mais para o final do ano, no que ao investimento diz respeito, por efeito da provável subida das taxas de juro e a acrescida concorrência de outros ativos de investimento.

A economia tem vindo a percorrer um caminho de correção ao longo dos últimos anos e tudo aponta para a manutenção do crescimento que se iniciou em 2014. Os sectores de escritórios e retalho são os mais dinâmicos, ainda que a escassez da oferta de escritórios de qualidade em Lisboa possa atenuar o volume de procura. A atividade de investimento deverá ultrapassar os níveis de 2016, podendo mesmo chegar a um novo recorde histórico, tendo em conta o vasto conjunto de operações que se encontram em fase avançada de negociações, bem como alguns portfólios prestes a entrar para o mercado.

Os sectores alvo voltarão a ser escritórios e retalho, ainda que a hotelaria e a reabilitação urbana possam também demonstrar-se muito ativos.

Ao longo de 2017 é esperada uma evolução para um mercado mais evoluído e profissionalizado, em que se prevê a alienação de grandes portfólios, aproveitando os elevados níveis de liquidez existentes no mercado, e no contexto de uma maior aproximação das expectativas de valor por parte de compradores e vendedores. Espera-se, assim, que o ano de 2017 seja marcado pela concretização de operações de alienação de grandes portfólios por parte de bancos, seguradoras e empresas imobiliárias, levando à sua tão necessária recapitalização.

2. OFERTA

De acordo com os dados publicados pela CMVM – Comissão do Mercados de Valores Mobiliários – os valores sob gestão dos fundos de investimento imobiliário em Portugal registaram um decréscimo pelo quarto ano consecutivo. Em 2016 fixaram-se em 10.529 milhões de euros, representando uma queda de 6,09%, em termos homólogos.

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 2016. De facto, os fundos imobiliários mantêm-se vendedores, aproveitando a compressão das *yields* e 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 entre 2013 e 2015, a dívida voltou a cair em 2016 (18,5%).

A dívida nos fundos imobiliários situa-se agora em € 1,5 mil milhões, estando pelo segundo ano consecutivo abaixo do limiar dos € 2 mil milhões, após oito anos acima deste patamar. 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 fechados e decresceu nos fundos abertos. A atividade vendedora dos fundos abertos aparenta estar mais direcionada para a amortização de dívida, ao passo que os fundos fechados beneficiam com o aumento de liquidez.

Durante o ano de 2016, o número de fundos imobiliários portugueses em atividade registou um decréscimo, ascendendo atualmente a 233. Destes, 119 são fundos fechados, 10 são fundos abertos, 97 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, mantém-se inalterado, comparativamente ao ano transato, existindo atualmente 32 sociedades.

A Interfundos mantém-se a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário com uma quota de mercado de 13,2%. A segunda posição passa a ser ocupada pela Norfin que reforça a sua posição com um crescimento de 40% (passando de 9,1% para 12,7%), pelo facto de ter assumido a gestão de três fundos de investimento fechado, anteriormente sob a alçada da Fundger. Em terceiro lugar, com uma queda de 18% (passando de 11,6% para 9,5%), a Fundger tem sob gestão 951 milhões de euros.

Estas três sociedades gerem 35,4% do património imobiliário detido por fundos, percentagem superior à do ano transato (33,5%).

Quanto à Imópolis, aparece, atualmente, na 23ª posição, com uma quota de mercado de 0,5%, o que representa uma subida de dois lugares e um acréscimo da quota de mercado de 0,1%, face ao ano transato.

3. PROCURA

O volume total transacionado em 2016, no mercado dos escritórios em Lisboa, ficou em linha com o ano anterior, nível que não foi mais elevado devido, principalmente, ao baixo *stock* disponível de qualidade e de dimensão relevante. A atividade do mercado foi notória nas zonas que concentram uma maior oferta de escritórios de grande dimensão. A nova zona de escritórios, que historicamente não apresenta um elevado volume de absorção, tornou-se a zona mais ativa em 2016 devido à disponibilidade de grandes áreas. Todos os sectores de atividade estão ativos, mas são as empresas de *call centre* e serviços de *back office* quem mais contribuiu para esta dinâmica.

Deste modo, o ano de 2016 veio confirmar o rumo de crescimento no mercado de escritórios, com uma absorção bruta total de cerca de 146.700 m², evidenciando um crescimento de 1,5% face ao ano anterior.

A zona 3 (novas zonas de escritórios) contou com maior volume de espaço contratado (30%) e protagonizou as três maiores ocupações do ano. O maior negócio de 2016 correspondeu à inauguração da expansão da sede do Santander na Praça de Espanha numa área de 9.800 m². A segunda maior operação do ano aconteceu na Torre G das Torres de Lisboa, com a ocupação de 7.900m² por parte da Manpower. O BPN Paribas foi mais uma vez o protagonista no sector, com a terceira maior transação do ano, tomando mais 6.100m² nas Torres do Colombo.

A zona 2 teve também um peso importante na procura, representando 20% do total contratado. O corredor oeste (zona 6) foi a terceira zona mais procurada, representando 18% da área contratada.

Entre as operações realizadas, predominou a ocupação líquida, a qual é representada por operações de expansão de área e entrada de novas empresas na região de Lisboa. A sua quota aumentou face aos anos anteriores, fatores que refletem o momento de recuperação vivido pela generalidade das empresas. Confirmando esta tendência, a área média por operação voltou a aumentar, com um número de operações acima dos 1.000 m² mais próximo do registado no período pré-crise.

Face a este dinamismo, a conclusão de novos edifícios de escritórios, apesar de ainda escassa, começa agora a surgir.

Em 2016 foram concluídos três edifícios: o Edifício 9 do Lagoas Park, na zona 6 (4.900 m²), o Edifício D. Luís I, na zona 4 (10.000 m²) e o Edifício Santander II, na zona 2 (8.600 m²), os dois primeiros desenvolvidos especulativamente. Até ao final de 2018 a nova oferta especulativa irá aumentar, demonstrando a confiança que os promotores depositam na evolução positiva do mercado de escritórios. A zona histórica e ribeirinha está a ganhar notoriedade perante o tecido empresarial da capital. Para fazer face à procura por esta zona estão em curso diversos projetos de escritórios, num total de 30.000 m², no entanto, nenhum deles especulativos.

Desde o pico observado em 2013, a taxa de disponibilidade já decresceu 380 pontos base, registando o valor mais baixo desde 2008. A baixa promoção de edifícios novos e de qualidade, aliada ao dinamismo do mercado, estão na base deste decréscimo, levando à ocupação de escritórios que há muito se encontravam disponíveis e que apesar de não terem localizações *prime*, respondem aos requisitos da procura, nomeadamente grandes áreas por piso. O Parque das Nações foi a zona onde a disponibilidade mais decresceu, sendo hoje uma zona quase sem espaço disponível.

A taxa de desocupação média em Lisboa encontra-se em linha com a tendência europeia. Nos últimos três anos tem registado uma descida constante, encontrando-se agora nos 8,8%, no mercado de Lisboa, valor mais baixo desde 2009, mas ainda longe do mínimo registado em 2008 (6,9%), o que se deve maioritariamente à ausência de oferta nova de escritórios. O Corredor Oeste e as Novas Zonas de Escritórios registam as taxas de desocupação mais elevadas, com 17,4% e 12,9%, respetivamente.

Atualmente os espaços vagos em Lisboa ultrapassam os 400.000 m² e refletem uma desocupação estrutural, constituída por edifícios antigos com pouca probabilidade de serem ocupados, caso não sejam alvo de profundas obras de remodelação e modernização.

A consolidação do crescimento do sector trouxe para o mercado um maior equilíbrio negocial entre inquilino e proprietário. Nesta perspetiva tem-se assistido a uma redução gradual dos incentivos e, conseqüentemente, ao aumento das rendas, com 2016 a dar continuidade ao percurso positivo já iniciado em 2015.

O Parque das Nações e o Corredor Oeste foram as zonas com maior variação de renda desde o pico mais baixo, mas por motivos diferentes. No Parque das Nações o aumento das rendas deveu-se à redução significativa da área disponível durante os últimos anos, por via da dinâmica da procura associada à falta de nova oferta. No Corredor Oeste, apesar da disponibilidade se manter elevada, o aumento da renda *prime* foi influenciado essencialmente pelos bons níveis de procura por oferta de elevada qualidade.

A renda *prime* do mercado registou uma subida de 2,7%, situando-se no final do ano nos 19€/m²/mês.

O mercado de escritórios deverá continuar a evidenciar em 2017 o mesmo dinamismo observado ao longo de 2016. As empresas continuam ativas na procura de escritórios e há, de facto, muita procura por áreas de grande dimensão, sobretudo por parte de empresas internacionais que escolhem as cidades de Lisboa e Porto para instalarem os seus centros de serviços partilhados.

O nosso país é extremamente competitivo para acolher este tipo de instalações, com condições muito vantajosas face a outras cidades europeias, não só em termos financeiros mas como em termos de qualidade de vida.

Contudo a escassez de oferta em algumas zonas e a qualidade insuficiente de muitos espaços disponíveis podem abrandar a procura internacional, pelo que este momento mostra-se muito oportuno para a promoção de novos edifícios de escritórios ou para reabilitar imóveis antigos. Um bom exemplo é a zona ribeirinha de Lisboa, onde a construção e reabilitação de edifícios para o uso de escritórios a tornam numa zona emergente para este segmento.

Atualmente existem apenas 53.000 m² de novos espaços de escritórios previstos até ao final de 2018. De entre estes, cerca de 35.000 m² estão atualmente em construção e a quase totalidade conta com ocupante garantido.

Tendo em conta que a nova oferta prevista para o mercado nos próximos dois anos tem já a sua ocupação praticamente garantida, bem como a correção continuada da taxa de desocupação, a retoma da promoção no sector dos escritórios é urgente, sob pena de condicionar a evolução futura da procura e, em última análise, o crescimento potencial da economia e a redução do desemprego.



IV – ATIVIDADE DA SOCIEDADE

1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Durante o ano de 2016, 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.

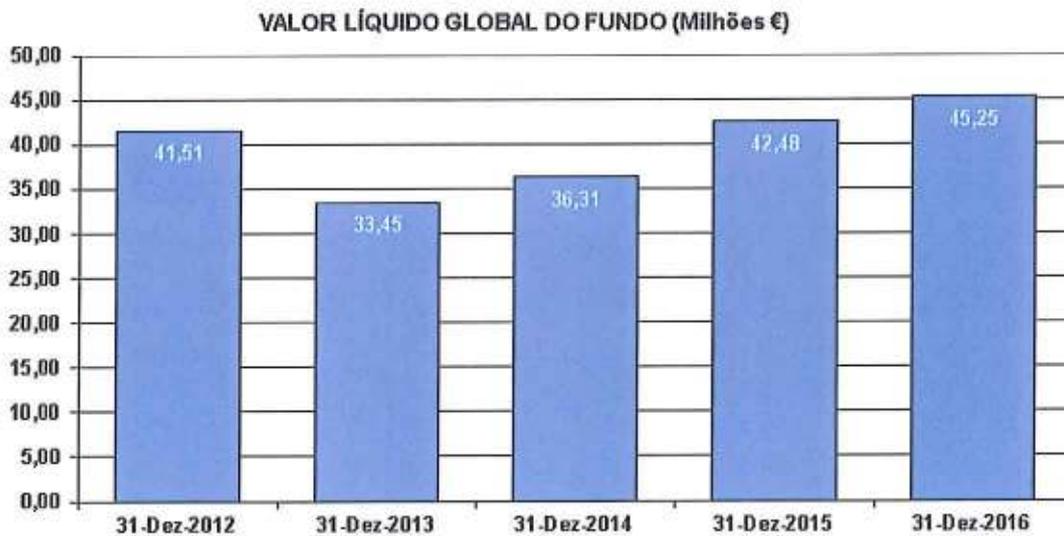
Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo, a qual se encontra em consonância com a defesa dos interesses do seu atual investidor.

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

2.1 Valor líquido global do Fundo

Em 31 de dezembro de 2016 o valor líquido global do Fundo ascendia a € 45.246.518.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido no montante de € 2.770.579.

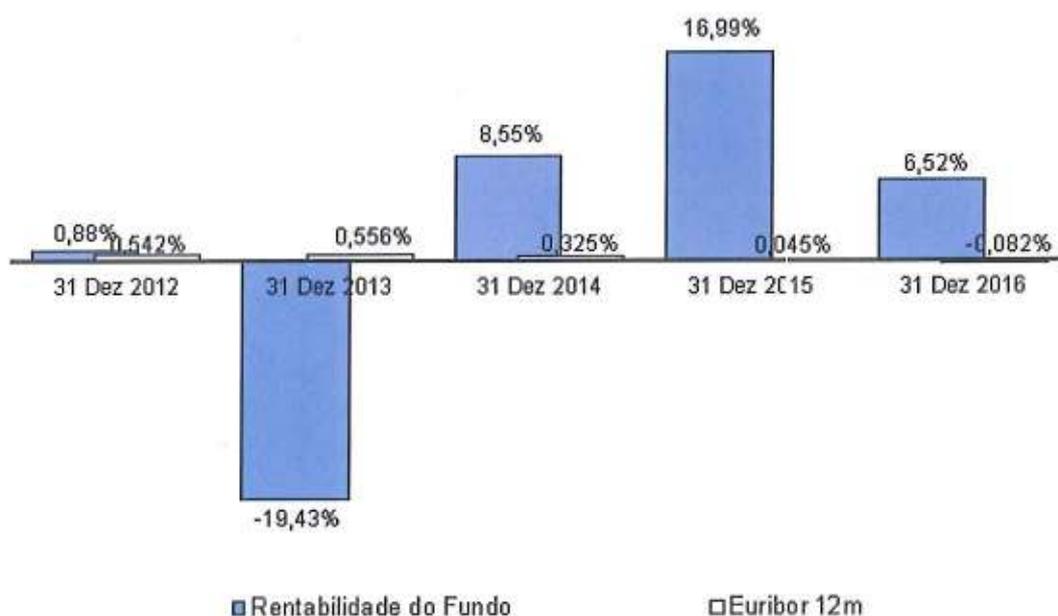


2.2 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de dezembro de 2016, o valor de € 5,3214, tendo a rentabilidade anualizada sido, no ano de 2016, de 6,52%.

A significativa variação face a igual período do ano anterior (16,99%, em 2015) decorre, maioritariamente, de situações extraordinárias ocorridas no ano transato dos seguintes fatores:

- ↳ Poupanças com juros e custos equiparados, resultantes da renegociação, em 2015, dos termos e condições do contrato de financiamento em vigor, o que implicou o reconhecimento nesse exercício de um proveito financeiro no montante de € 1,37 Milhões; e
- ↳ Reconhecimento, em 2015, de uma mais-valia no montante de € 2,29 Milhões, resultante da alienação de um imóvel.

**RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M****2.3 Distribuição de rendimentos**

Durante o exercício de 2016 não foi efetuada qualquer distribuição de rendimentos ao participante único do Fundo.

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 2016, 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 2016 prosseguiu-se com a colocação das frações não arrendadas pertencentes ao Fundo.

Na sequência das várias ações desenvolvidas com este objetivo, foram realizados 26 novos contratos de arrendamento, dos quais 16 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo, tendo-se verificado a denúncia/redução de 19 contratos e a renegociação de 3 arrendamentos. As alterações contratuais referidas permitiram a manutenção do valor anualizado das rendas do Fundo no mesmo nível do ano anterior. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 2.180 m² no Parque Holanda, de 2.164 m² no edifício Adamastor e de 721 m² no Parque Suécia. Salienta-se ainda a renegociação de 4.316 m² no Parque Suécia, 2.258 m² no Parque Holanda e de 621 m² no edifício Adamastor, que permitiu a extensão do prazo dos arrendamentos por mais 5 e 10 anos.



Relativamente às denúncias/reduções, destaque para os 3.289 m² no Parque Suécia, 2.558 m² no Parque Holanda e 473 m² no edifício Adamastor.

No que respeita à área arrendada dos imóveis, no final de 2016 esta representava 82,5% da ABL (área bruta locável), mantendo-se praticamente inalterada face aos 83,2% verificados no final de 2015.

2.4.2 Aquisições e alienações

Durante o ano de 2016, o Fundo ImoDesenvolvimento procedeu à alienação da fração sita na Rua Conselheiro Fernando de Sousa. O valor de venda inerente à operação ascendeu a € 630.000, o que originou uma menos-valia contabilística no montante de € 411.681.

Em 2016, foi ainda alienada uma fração de estacionamento pertencente ao empreendimento Terraços de Bragança pelo valor de € 25.000, tendo originado uma mais-valia contabilística no montante de € 5.728.

V – ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de dezembro de 2016, um resultado líquido do exercício no montante de € 94.364, um resultado antes de impostos no montante de € 129.365 e um total de proveitos de € 800.815 (em 2015, estes valores foram, respectivamente, € 78.647, € 110.351 e € 803.095).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.I.I.			
Fechado Imodesenvolvimento	800	800	0,0%
Outros ganhos	-	1	-100,0%
Juros de aplicações de capital	1	2	-50,0%

Os custos verificados em 2016 e 2015 apresentam o seguinte detalhe:

(Valores em milhares de euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>Var.</u>
Outros gastos administrativos	304	330	-7,9%
Custos com pessoal	352	348	1,1%
Outros custos	10	7	42,9%
Amortizações do exercício	6	7	-14,3%
Impostos correntes	35	32	9,4%

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 7,9% 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>2015</u>
EBITDA / Proveitos	17%	15%
Pessoal / Proveitos	44%	43%
FSE / Proveitos	38%	41%

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 2016 (91%, em 2015), garantindo assim a existência de uma situação financeira sólida.

A Situação Líquida da Sociedade ascende no final de 2016 a € 1.573.828, sendo o valor do Passivo de € 163.267.

VI – PERSPETIVAS PARA 2017

No que à Sociedade diz respeito, as perspectivas para o exercício de 2017 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 2017 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, 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 2017, 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 social que desempenhem funções executivas e é composta por duas componentes:

- a) a fixa, que deve representar uma proporção suficientemente elevada da remuneração total, de modo a garantir a total flexibilidade relativamente à prestação da componente variável, e
- b) a variável, que depende de deliberação a ser tomada anualmente pela Assembleia Geral, que poderá ou não atribuí-la, sob sua total discricionariedade, nomeadamente no que respeita à possibilidade de remeter o pagamento da mesma para o final de todo o mandato, levando em conta os seguintes critérios:
 - i. O nível de desempenho individual a longo prazo dos membros do Conselho de Administração, que deve ser aferido através de critérios de natureza financeira e não financeira;
 - ii. Grau de cumprimento dos objetivos globais da Imopólis por referência ao ano económico anterior;
 - iii. A forma e o momento de pagamento serão conformes com o disposto na legislação aplicável, nomeadamente pelo Anexo I ao RGOIC, v.g. no que respeita ao diferimento do pagamento de parte da remuneração variável;
 - iv. A participação nos lucros da Imopólis não poderá, nos termos do artigo 8.º, n.º 6 dos Estatutos, exceder 5 % dos mesmos, depois de deduzida a importância destinada a reserva legal;
 - v. Não existe qualquer plano de atribuição de ações ou de opção de aquisição de ações por parte dos administradores;

O pagamento da remuneração de um determinado membro do Conselho de Administração pode ser afastado se: (i) o contrato entre o referido membro e a Imópolis assim o prever, ou se (ii) o referido membro prescindir da sua remuneração.

No que se refere à remuneração dos membros dos órgãos de fiscalização da Imópolis (composto por um conselho fiscal e por um revisor oficial de contas) e atendendo à especificidade das funções pelos mesmos desempenhadas, a Imópolis implementou uma estrutura de remuneração que não compreende qualquer parcela variável. Deste modo, foi adotado um sistema de honorários anuais fixos, oportunamente negociado e celebrado pelo Conselho de Administração, pelos membros do Conselho Fiscal e pelo Revisor Oficial de Contas, valores esses que se consideram em sintonia com a prática atual de mercado.

A remuneração atribuída ao ROC/SROC deverá respeitar o Código de Ética para revisores oficiais de contas.

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

VIII – OUTRAS INFORMAÇÕES

Em cumprimento do disposto no artigo 21º do Decreto-Lei 411/91 de 17 de outubro, informa-se que a Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., não é devedora perante a Segurança Social.

Dando cumprimento ao disposto no Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que não foram adquiridas nem alienadas 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 2016 no montante de € 94.364, seja aplicado da seguinte forma:

10% para Reserva Legal:	€ 9.436
Dividendos:	€ 84.928

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 Imópolis pela colaboração prestada.

Lisboa, 7 de março de 2017

O Conselho de Administração

Eng. Ricardo Santos Valente
Presidente

Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger
Vogal

Dr. Karl Wayne McCathern
Vogal

Dr. Nuno Jardim Vital
Vogal

II

Demonstrações Financeiras

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

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

	31-12-2016		31-12-2015		Notas	31-12-2016	31-12-2015
	Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido			
ACTIVO						PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	469	-	469	8	Passivos por impostos correntes	13.155
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	1.392.643	-	1.392.643	9	Outros Passivos	150.112
Aplicações em instituições de crédito	5	250.059	-	250.059		Total do passivo	163.267
Outros activos tangíveis	6	464.577	458.644	5.933		Capital	750.000
Activos intangíveis	6	144.828	144.828	-	10	Outras reservas e resultados transferidos	729.464
Outros activos	7	182.087	94.096	87.991	11	Resultado do exercício	94.364
						Total do capital próprio	1.573.828
Total do activo		2.434.663	697.568	1.737.095		Total do passivo e do capital próprio	1.737.095
							1.711.453

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 O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2016	2015
Juros e rendimentos similares	12	815	1.716
Margem financeira		815	1.716
Rendimentos de serviços e comissões	13	800.000	800.000
Encargos com serviços e comissões		(7.123)	(4.658)
Outros resultados de exploração	14	(2.732)	(1.788)
Produto bancário		790.960	795.270
Custos com pessoal	15	(352.185)	(348.445)
Gastos gerais administrativos	16	(304.129)	(329.835)
Amortizações do exercício	6	(5.281)	(6.639)
Resultado antes de impostos		129.365	110.351
Impostos			
Correntes		(35.001)	(31.704)
Resultado após impostos		94.364	78.647
Resultado líquido do exercício		94.364	78.647

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras.

O Contabilista Certificado

O Conselho de Administração

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

DEMONSTRAÇÕES DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA O EXERCÍCIO FINDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

	Capital realizado	Reservas legais	Resultados transitados	Resultado líquido do período	Total do Capital próprio
Saldo em 01 de Janeiro de 2015	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)	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício de 2015	-	-	-	78.647	78.647
Saldo em 31 de Dezembro de 2015	750.000	685.034	36.565	78.647	1.550.246
Transferência para reserva legal	-	7.865	-	(7.865)	-
Transferência para resultados transitados	-	-	-	(70.782)	(70.782)
Resultado líquido do exercício de 2016	-	-	-	94.364	94.364
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	750.000	692.899	36.565	94.364	1.573.828

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 2016

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS			
Juros e comissões recebidas		801.179	801.884
Recebimentos por prestação de serviços		19.604	17.566
Pagamento de juros e comissões		(6.991)	(4.246)
Pagamentos a empregados e a fornecedores		(680.238)	(707.968)
Imposto sobre o rendimento (pago)/recebido		(30.386)	(42.913)
Fluxos das actividades operacionais		<u>103.168</u>	<u>64.323</u>
FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO			
Dividendos pagos		(70.782)	-
Fluxos das actividades de financiamento		<u>(70.782)</u>	<u>-</u>
Variação líquida de caixa e seus equivalentes		32.386	64.323
Caixa e seus equivalentes no início do período	19	1.610.726	1.546.403
Caixa e seus equivalentes no fim do período	19	1.643.112	1.610.726

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 2016

(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 2016 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 7 de março de 2017.

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 2016

(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 2016 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 n.º 298/92, de 31 de dezembro, sendo comparáveis com as demonstrações financeiras anuais a 31 de dezembro de 2015 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 2016 e considerou que as seguintes não são relevantes para a sua atividade:

1. Impacto da adoção das alterações às normas que se tornaram efetivas a 1 de janeiro de 2016:

Normas

- a) **IAS 1** (alteração), 'Revisão às divulgações'. 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. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- b) **IAS 16 e IAS 38** (alteração), 'Métodos de cálculo de amortização e depreciação permitidos. 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. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- c) **IAS 16 e IAS 41** (alteração), 'Agricultura: plantas que produzem ativos biológicos consumíveis'. Esta alteração define o conceito de uma planta que produz ativos biológicos consumíveis, e retira este tipo de ativos do âmbito da aplicação da IAS 41 – Agricultura para o âmbito da IAS 16 – Ativos tangíveis, com o consequente impacto na mensuração. Contudo, os ativos biológicos produzidos por estas plantas, mantêm-se no âmbito da IAS 41 – Agricultura. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- d) **IAS 19** (alteração), 'Planos de benefícios definidos – Contribuições dos empregados'. 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. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- e) **IAS 27** (alteração), 'Método da equivalência patrimonial nas demonstrações financeiras separadas'. 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. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

- f) **Alterações às IFRS 10, 12 e IAS 28**, 'Entidades de investimento: aplicação da isenção à obrigação de consolidar'. 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". A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- g) **IFRS 11** (alteração), 'Contabilização da aquisição de interesse numa operação conjunta'. 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. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- h) **Melhorias às normas 2010 - 2012**. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16 e 38 e IAS 24. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- i) **Melhorias às normas 2012 - 2014**. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 5, IFRS 7, IAS 19 e IAS 34. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

2. Normas publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, que a União Europeia já endossou:

- a) **IFRS 9** (nova), 'Instrumentos financeiros' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). A IFRS 9 substitui os requisitos da IAS 39, relativamente: (i) à classificação e mensuração dos ativos e passivos financeiros; (ii) ao reconhecimento de imparidade sobre créditos a receber (através do modelo da perda esperada); e (iii) aos requisitos para o reconhecimento e classificação da contabilidade de cobertura. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- b) **IFRS 15** (nova), 'Rédito de contratos com clientes' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta nova norma aplica-se apenas a contratos para a entrega de produtos ou prestação de serviços, e exige que a entidade reconheça o rédito quando a obrigação contratual de entregar ativos ou prestar serviços é satisfeita e pelo montante que reflete a contraprestação a que a entidade tem direito, conforme previsto na "metodologia das 5 etapas". A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

3. Normas (novas e alterações) e interpretações publicadas, cuja aplicação é obrigatória para períodos anuais que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017, mas que a União Europeia ainda não endossou:

3.1 - Normas

- a) **IAS 7** (alteração), 'Revisão às divulgações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração introduz uma divulgação adicional sobre as variações dos passivos de financiamento, desagregados entre as transações que deram origem a movimentos de caixa e as que não, e a forma como esta informação concilia com os fluxos de caixa das atividades de financiamento da Demonstração do Fluxo de Caixa. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- b) **IAS 12** (alteração), 'Imposto sobre o rendimento – Reconhecimento de impostos diferidos ativos sobre perdas potenciais' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica a forma de contabilizar impostos diferidos ativos relacionados com ativos mensurados ao justo valor, como estimar os lucros tributáveis futuros quando existem diferenças temporárias dedutíveis e como avaliar a recuperabilidade dos impostos diferidos ativos quando existem restrições na lei fiscal. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

- c) **IAS 40** (alteração) 'Transferência de propriedades de investimento' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica que os ativos só podem ser transferidos de e para a categoria de propriedades de investimentos quando exista evidência da alteração de uso. Apenas a alteração da intenção da gestão não é suficiente para efetuar a transferência. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- d) **IFRS 2** (alteração), 'Classificação e mensuração de transações de pagamentos baseados em ações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração clarifica a base de mensuração para as transações de pagamentos baseados em ações liquidadas financeiramente ("cash-settled") e a contabilização de modificações a um plano de pagamentos baseado em ações, que alteram a sua classificação de liquidado financeiramente ("Cash-settled") para liquidado com capital próprio ("equity-settled"). Para além disso, introduz uma exceção aos princípios da IFRS 2, que passa a exigir que um plano de pagamentos baseado em ações seja tratado como se fosse totalmente liquidado com capital próprio ("equity-settled"), quando o empregador seja obrigado a reter um montante de imposto ao funcionário e pagar essa quantia à autoridade fiscal. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- e) **IFRS 4** (alteração), 'Contratos de seguro (aplicação da IFRS 4 com a IFRS 9)' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Esta alteração ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta alteração atribui às entidades que negociam contratos de seguro a opção de reconhecer no Outro rendimento integral, em vez de reconhecer na Demonstração dos resultados, a volatilidade que pode resultar da aplicação da IFRS 9 antes da nova norma sobre contratos de seguro ser publicada. Adicionalmente é dada uma isenção temporária à aplicação da IFRS 9 até 2021 às entidades cuja atividade predominante seja a de seguradora. Esta isenção é opcional e não se aplica às demonstrações financeiras consolidadas que incluam uma entidade seguradora. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- f) **Alterações à IFRS 15**, 'Rédito de contratos com clientes' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2018). Estas alterações ainda estão sujeitas ao processo de endosso pela União Europeia. Estas alterações referem-se às indicações adicionais a seguir para determinar as obrigações de desempenho de um contrato, ao momento do reconhecimento do rédito de uma licença de propriedade intelectual, à revisão dos indicadores para a classificação da relação principal versus agente, e aos novos regimes previstos para simplificar a transição. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- g) **IFRS 16** (nova), 'Locações' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2019). Esta norma ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Esta nova norma substitui o IAS 17, com um impacto significativo na contabilização pelos locatários que são agora obrigados a reconhecer um passivo de locação refletindo futuros pagamentos da locação e um ativo de "direito de uso" para todos os contratos de locação, exceto certas locações de curto prazo e de ativos de baixo valor. A definição de um contrato locação também foi alterada, sendo baseada no "direito de controlar o uso de um ativo identificado". A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.
- h) **Melhorias às normas 2014 – 2016** (a aplicar, em geral, nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de janeiro de 2017). Este ciclo de melhorias ainda está sujeito ao processo de endosso pela União Europeia. Este ciclo de melhorias afeta os seguintes normativos: IFRS 1, IFRS 12 e IAS 28. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

3.2 - Interpretações

- a) **IFRIC 22 (nova)**, 'Operações em moeda estrangeira e contraprestação antecipada' (a aplicar nos exercícios que se iniciem em ou após 1 de Janeiro de 2018). Esta interpretação ainda está sujeita ao processo de endosso pela União Europeia. Trata-se de uma interpretação à IAS 21 'Os efeitos de alterações em taxas de câmbio' e refere-se à determinação da "data da transação" quando uma entidade paga ou recebe antecipadamente a contraprestação de contratos denominados em moeda estrangeira. A "data da transação" determina a taxa de câmbio a usar para converter as transações em moeda estrangeira. A adoção destas alterações não teve impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade Gestora.

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

Em conformidade com o artigo 2.º do Aviso nº5/2006 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 suas 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 enquadre aquelas normas, a exemplo do que já era anteriormente requerido para as demonstrações financeiras em base consolidada, quando aplicável.

A Administração da sociedade gestora considera que a aplicação das NIC em 1 de janeiro de 2017 não irá originar impactos significativos nas suas demonstrações financeiras em base individual.

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".

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

A depreciação dos ativos tangíveis é registada numa base sistemática ao longo do período de vida útil estimado do bem, na base de quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função das taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente ao período que se espera que o ativo esteja disponível para uso:

	Anos
Obras em edifícios	8-10
Mobiliário e material	8-10
Máquinas e ferramentas	1-8
Equipamento informático	3-4
Instalações interiores	5-10
Equipamento de transporte	4

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 prospets 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 2016, os prazos contratuais residuais, relativos aos ativos financeiros, apresentam-se todos até 5 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 sujeito 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.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016

(Montantes expressos em Euros)

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada.

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.

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 2016, foi apurado com base numa taxa nominal de 21% sobre a matéria colectável (21% no exercício de 2015). Tanto em 2016 como em 2015, 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 2015 e 2016, a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

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

O valor da imparidade dos saldos a receber é estimado com base nos fluxos de caixa esperados e estimativas do valor a recuperar. Estas estimativas são efetuadas com base em pressupostos determinados a partir da informação histórica disponível e da avaliação da situação dos devedores.

Os impostos diferidos ativos são calculados com base na legislação fiscal atual. Alterações e diferentes interpretações da legislação fiscal podem influenciar o valor dos impostos diferidos. O reconhecimento de impostos diferidos ativos pressupõe a existência de resultados e matéria coletável futura.

l) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração de fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade inferior a 3 meses a contar da data de contratação, onde se incluem a caixa, as disponibilidades e as aplicações em instituições de crédito.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016 são comparáveis em todos os aspetos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de dezembro de 2015.

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 2016 e 2015, o saldo de caixa e disponibilidades em bancos centrais decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Caixa	469	469
	<u>469</u>	<u>469</u>

4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o saldo de Disponibilidades em outras instituições de crédito decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millennium BCP	71.983	113.412
Montepio Geral	30.003	450
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
JPMorgan Chase Bank (EUA)	1.290.657	1.296.395
	<u>1.392.643</u>	<u>1.410.257</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

5 Aplicações em instituições de crédito

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o saldo de Aplicações em instituições de crédito decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Depósitos a prazo:		
Millennium BCP	250.000	100.000
Montepio Geral	-	100.000
Juros a receber	59	479
Aplicações em instituições de crédito	<u>250.059</u>	<u>200.479</u>

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.

Em dezembro de 2016 o depósito a prazo constituído no Millennium BCP, é remunerado à taxa bruta anual de 0,2%, com vencimento em Maio de 2017, 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 2016 e 2015, foi o seguinte:

	Saldo em 31/12/2015		Aquisições	Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2016	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas			Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46.805	(38.534)	-	3.481	46.805	(42.015)
Mobiliário e material	152.834	(152.511)	-	322	152.834	(152.833)
Máquinas e ferramentas	118.915	(118.915)	-	-	118.915	(118.915)
Equipamento informático	95.146	(94.331)	746	639	95.892	(94.970)
Instalações interiores	50.131	(49.072)	-	839	50.131	(49.911)
	<u>463.831</u>	<u>(453.363)</u>	<u>746</u>	<u>5.281</u>	<u>464.577</u>	<u>(458.644)</u>
Ativos intangíveis:						
Sistema de tratamento de dados	144.828	(144.828)	-	-	144.828	(144.828)
	<u>608.659</u>	<u>(598.191)</u>	<u>746</u>	<u>5.281</u>	<u>609.405</u>	<u>(603.472)</u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

	Saldo em 31/12/2014			Amortizações do exercício	Saldo em 31/12/2015	
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Aquisições		Valor bruto	Amortizações acumuladas
Outros ativos tangíveis:						
Obras em edifícios	46.805	(35.051)	-	3.483	46.805	(38.534)
Mobiliário 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>

7 Outros ativos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Fundo Imodesenvolvimento	66.667	66.667
Seguros - encargos diferidos	14.234	14.796
Outros	<u>101.186</u>	<u>102.413</u>
	<u>182.087</u>	<u>183.876</u>
Provisões	<u>(94.096)</u>	<u>(94.096)</u>
	<u>87.991</u>	<u>89.780</u>

A dívida a receber do Fundo ImoDesenvolvimento em 31 de dezembro de 2016 e 2015 corresponde à comissão de gestão dos meses de dezembro de 2016 e 2015 respetivamente.

Do saldo apresentado a 31 de dezembro de 2016 e 2015 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 2016
(Montantes expressos em Euros)**8 Passivos por impostos correntes**

Os saldos apresentados a 31 de dezembro de 2016 e 2015 foram apurados conforme segue:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Apuramento do Imposto sobre o Rendimento		
Resultado antes de impostos	129.365	110.351
Acréscimos	-	769
Deduções	<u>(150)</u>	<u>(180)</u>
Rendimento tributável	<u>129.215</u>	<u>110.940</u>
Utilização de reporte de prejuízos fiscais	-	-
Matéria colectável	<u>129.215</u>	<u>110.940</u>
Imposto sobre o rendimento (1)	27.135	23.297
Despesas tributadas autonomamente (2)	5.928	6.743
Derrama (3)	<u>1.938</u>	<u>1.664</u>
Imposto sobre o rendimento	<u><u>35.001</u></u>	<u><u>31.704</u></u>
<u>Reconciliação entre o custo do exercício e o saldo em balanço</u>		
- Reconhecimento como custo no exercício (1) + (2) + (3)	35.001	31.704
- Menos: Pagamentos por conta e especial por conta	(21.537)	(22.535)
- Menos: Retenções na fonte	<u>(309)</u>	<u>(629)</u>
- Saldo corrente a pagar/(receber)	<u><u>13.155</u></u>	<u><u>8.540</u></u>

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

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Imposto corrente	<u>35.001</u>	<u>31.704</u>
Total do imposto registado em resultados (1)	<u><u>35.001</u></u>	<u><u>31.704</u></u>
Resultado antes de impostos (2)	<u><u>129.365</u></u>	<u><u>110.350</u></u>
Carga fiscal [(1)/(2)]	<u><u>27,06%</u></u>	<u><u>28,73%</u></u>

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (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 2012 a 2016 (2011 a 2016 no que se refere à Segurança Social) 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 2016 e 2015, o saldo apresentado em Outros passivos decompõe-se como segue:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimo para férias e subsídio de férias	35.351	35.351
Serviços jurídicos	6.475	30.445
Prémios a pagar aos órgãos sociais	30.403	30.403
Fornecedores	6.397	17.108
Prémios a pagar a colaboradores	15.363	15.363
Contribuições para a segurança social	5.769	5.585
Retenção de imposto - Trabalho dependente	5.581	4.796
Outros	44.773	13.616
	<u>150.112</u>	<u>152.667</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 2016

(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 2016 e 2015, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31/12/2016</u>	<u>31/12/2015</u>
Reserva legal	692.899	685.034
Resultados transitados	<u>36.565</u>	<u>36.565</u>
	<u>729.464</u>	<u>721.599</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 20 de abril de 2016, a aplicação do resultado líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2015, de € 78.647, consistiu na transferência de € 7.865 para Reserva Legal e € 70.782 para Dividendos. Deste modo, a 31 de dezembro de 2016 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 2015, os Resultados transitados apresentarem um saldo positivo, constituiu-se uma reserva legal de 10% do valor do resultado líquido (€ 7.865).

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 2016 e 2015, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Activo líquido	178.836.158	177.259.483
Passivo	133.589.640	134.783.544
Capital do Fundo	45.246.518	42.473.939
Resultado líquido do exercício	2.770.579	6.163.291

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

No exercício de 2016, o valor da Comissão de Gestão ascendeu a €800.000, conforme previsto no Regulamento de Gestão do Fundo Imodesenvolvimento, datado de 3 de dezembro de 2015.

14 Outros resultados de exploração

O saldo desta rubrica em 2016 e 2015, decompõe-se como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Outros rendimentos de exploração:		
Ganhos relativos a anos anteriores	-	1.379
Excesso de estimativa imposto	-	-
	<u>-</u>	<u>1.379</u>
Outros encargos de exploração:		
Outros impostos	(278)	(219)
Outros	(2.454)	(2.948)
	<u>(2.732)</u>	<u>(3.167)</u>
Outros resultados de exploração	<u>(2.732)</u>	<u>(1.788)</u>

15 Custos com o pessoal

O saldo desta rubrica em 2016 e 2015, decompõe-se como segue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Remuneração dos órgãos sociais	180.863	172.405
Remuneração do pessoal	90.020	93.905
	<u>270.883</u>	<u>266.309</u>
Encargos sobre remunerações	53.615	52.659
Outros	27.687	29.477
	<u>81.302</u>	<u>82.136</u>
Custos com pessoal	<u>352.185</u>	<u>348.445</u>

Em 2016 e 2015, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração.

Durante o ano de 2016, o valor pago ao administrador Eng. Ricardo Valente, a título de remuneração bruta fixa total ascendeu a € 141.882 (2015: € 137.416). Adicionalmente, foi igualmente atribuído e liquidado o montante de € 35.000 (2015: € 33.000) relativo a remuneração variável correspondente ao cumprimento de objetivos no exercício de 2015. Conforme previsto, este administrador usufrui também de um seguro de saúde.

Os membros do Conselho Fiscal, Dr. Carlos Grenha e Dr. Pedro Manso, receberam, individualmente, a título de senhas de presença, o montante total de €1.250 (€250 por presença) durante o ano de 2016.

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

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 (Montantes expressos em Euros)

Os restantes administradores da Sociedade não auferem qualquer remuneração.

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros que compõem o Conselho de Administração, dois colaboradores.

16 Gastos gerais administrativos

Esta rubrica engloba os seguintes saldos:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Serviços especializados:		
Advogados	39.322	90.618
Contabilidade	68.634	68.634
Informática	20.218	20.218
Consultoria e auditoria	30.608	25.604
Condomínio	13.438	13.752
Recepção	9.151	9.151
Outros	41.086	9.240
Rendas e alugueres	39.052	50.854
Comunicações	4.861	6.989
Água, energia e combustíveis	7.108	7.910
Deslocações, estadas e representações	21.899	14.995
Outros	<u>8.750</u>	<u>11.869</u>
	<u>304.129</u>	<u>329.835</u>

O montante pago em 2016, 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>2016</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 2016
(Montantes expressos em Euros)

17 Transações com entidades relacionadas

Com relação a 31 de dezembro de 2016 e de 2015, os saldos e as transações efetuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	Fundo Imodesenvolvimento	
	31-12-2016	31-12-2015
Balanço:		
Outros ativos	66.667	66.667
Demonstração do Rendimento Integral:		
Fornecimentos e serviços externos	27.751	37.955
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 2016 e 2015, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

	31-12-2016	31-12-2015
Numerário (Nota 3)	469	469
Disponibilidades em instituições de créditos (Nota 4)	1.392.643	1.410.257
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	250.000	200.000
	<u>1.643.112</u>	<u>1.610.726</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 2017 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

Relato sobre a auditoria das demonstrações financeiras

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 1.737.095 euros e um total de capital próprio de 1.573.828 euros, incluindo um resultado líquido de 94.364 euros), a demonstração do rendimento integral, a demonstração das alterações no capital próprio e a demonstração dos fluxos de caixa relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de dezembro de 2016 e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao ano findo naquela data de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISAs) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes da Entidade nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Responsabilidades do órgão de gestão pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão é responsável pela:

- a) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa da Entidade de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal;
- b) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares aplicáveis;
- c) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro;

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485

- d) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- e) avaliação da capacidade da Entidade de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança, mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISAs detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISAs, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- a) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- b) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade;
- c) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- d) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade da Entidade para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que a Entidade descontinue as suas atividades;



- e) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; e
- f) comunicamos com os encarregados da governação, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as conclusões significativas da auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

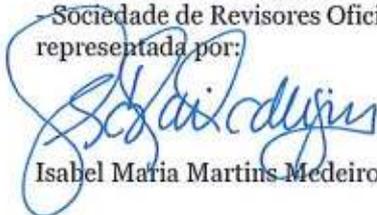
Relato sobre outros requisitos legais e regulamentares

Sobre o relatório de gestão

Dando cumprimento ao artigo 451.º, n.º 3, al. e) do Código das Sociedades Comerciais, somos de parecer que o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor, a informação nele constante é concordante com as demonstrações financeiras auditadas e, tendo em conta o conhecimento e apreciação sobre a Entidade, não identificámos incorreções materiais.

31 de março de 2017

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



Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.

V
Relatório e Parecer do Fiscal
Único



Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Acionistas,

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 Entidade) relativamente ao exercício findo em 31 de dezembro de 2016.

No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a atividade da Entidade. 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 Entidade 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.

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

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 Entidade, 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 Entidade evidenciando os aspetos mais significativos; e,
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

Nestes termos, tendo em consideração as informações recebidas do Conselho de Administração e Serviços e as conclusões constantes da Certificação Legal das Contas, somos do parecer que:

- i) seja aprovado o relatório de gestão;
- ii) sejam aprovadas as demonstrações financeiras; e
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

*PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 20161485*

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

31 de março de 2017

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



Isabel Maria Martins Medeiros Rodrigues, R.O.C.