



**IMOPOLIS**

**Relatório e Contas  
2009**

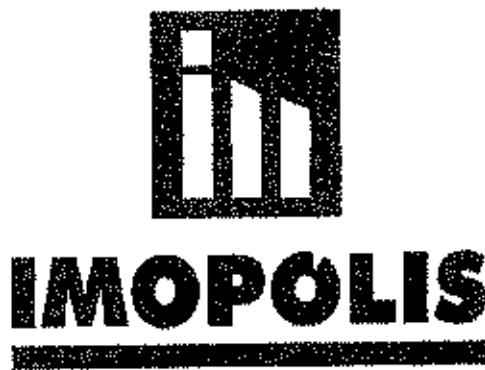
*[Handwritten signatures]*

## **Índice**

- I – Relatório de Gestão**
- II – Demonstrações Financeiras**
- III – Anexo às Demonstrações Financeiras**
- IV – Balancete Antes de Apuramento de Resultados**
- V - Balancete Após Apuramento de Resultados**
- VI – Pareceres externos**

*[Handwritten signature]*

# **RELATÓRIO DE GESTÃO**



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

A series of three handwritten signatures in black ink, likely belonging to the management team of IMOPOLIS, are positioned in the bottom right corner of the page.



---

Senhores Accionistas,

Em cumprimento das disposições legais e dos Estatutos da Sociedade, vem o Conselho de Administração da Imopólis – 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 2009.

Three handwritten signatures are visible at the bottom right of the page. The first signature is a stylized 'W'. The second is a cursive 'M'. The third is a stylized 'J' or 'Y'.

**ÍNDICE**

- I INTRODUÇÃO**
  - ÓRGÃOS SOCIAIS
- II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO**
  - 1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL
  - 2. ZONA EURO
  - 3. PORTUGAL
- III EVOLUÇÃO DO SECTOR DE MERCADO**
  - 1. ENQUADRAMENTO
  - 2. OFERTA
  - 3. PROCURA
- IV ACTIVIDADE DA SOCIEDADE**
  - 1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA
  - 2. GESTÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
    - IMODESenvolvimento
- V ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA**
  - 1. ANÁLISE ECONÓMICA
  - 2. ANÁLISE FINANCEIRA
- VI PERSPECTIVAS PARA 2010**
- VII OUTRAS INFORMAÇÕES**
- VIII PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS**
- IX CONCLUSÕES**

**ÓRGÃOS SOCIAIS**

**MESA DA ASSEMBLEIA-GERAL**

Presidente: João Vieira Almeida  
Secretário: Alexandra Mendes Resina da Silva Almeida

**CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO**

Presidente: Manuel Miranda da Mota  
Vogais: Jean Christophe Roger Ehlinger  
Karl Wayne McCathern

**FISCAL ÚNICO**

PricewaterhouseCoopers & Associados - SROC, Lda, representada por António Alberto Henriques Assis

**FISCAL ÚNICO SUPLENTE**

Jorge Manuel Santos Costa

**II ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO**

**1. ENQUADRAMENTO INTERNACIONAL**

O ano de 2009 foi marcado por um quadro recessivo a nível mundial sem precedentes na história recente, em que as economias avançadas, com sistemas financeiros mais complexos e com maior peso na actividade económica, foram as que mais sofreram em termos de queda de produção. Os países emergentes ou em desenvolvimento passaram igualmente por momentos difíceis, mas não tão difíceis quanto em similares posições cíclicas da história contemporânea, mantendo em alguns casos significativas taxas de crescimento económico.

Nos primeiros meses de 2009 as perturbações dos mercados financeiros continuaram a intensificar-se significativamente, período em que a deterioração das condições económicas, em especial ao nível da produção industrial e trocas comerciais, superou o observado em equivalente fase cíclica da Grande Depressão. Posteriormente, o sentimento começou a mudar, em grande medida em consequência dos generosos estímulos fiscais e monetários à actividade económica. Primeiro, com o acentuado abrandamento do ritmo de deterioração das condições económicas e alívio da crise de liquidez e depois, com o aproximar do fim do ano, o início de um novo ciclo económico na generalidade dos países de referência.

Alemanha, França e Japão, bem como diversos países de menor peso no seio da zona euro, foram os primeiros a sair da recessão técnica, voltando a crescer no segundo trimestre do ano. No trimestre seguinte foi a vez dos E.U.A. e da Itália retornarem o caminho da expansão. Até à data apenas alguns países como o Reino Unido, a Espanha e a Grécia ainda não contam com taxas de crescimento positivas do PIB, pese embora no caso insular, tudo aponte para que tal venha a acontecer aquando da divulgação das contas nacionais do quarto trimestre. Os países emergentes e em desenvolvimento deverão ter crescido 1,7% em 2009, com a China a passar praticamente incólume pela crise, mantendo taxas de crescimento económico próximas dos dois dígitos, enquanto outros países emergentes atravessam dificuldades, mas não tão elevadas como as que sentiram no inicio da década de 90. Esta dinâmica acelerou a progressão da China na hierarquia Mundial, sendo que as estimativas apontam para que a China ultrapasse o Japão para segundo lugar das economias mundiais já em 2010.

Globalmente, a falta de dinamismo económico, o excesso de capacidade instalada, a incapacidade de fixação dos preços por parte das empresas e o efeito de base nos preços não só configuraram um cenário de total ausência de pressões inflacionistas ao longo do ano como, inclusivamente, elevaram os riscos de deflação em algumas economias, em especial na primeira metade do ano. Portugal, entre outros países, finalizou o ano com taxas de inflação negativas, o que deve ser entendido no âmbito do processo desinflacionista iniciado no ano anterior e não como indício de um ciclo deflacionista.

No período de 12 meses, o Mundo passou de uma situação de crise extrema, pautada pela falta de liquidez do sistema financeiro e pela virtual paragem da actividade transformadora e do comércio internacional, para uma situação de estabilidade e de inicio de um novo ciclo económico.

## 2. ZONA EURO

Num contexto dominado pelo progressivo desanuvilamento da crise financeira internacional, as projecções do Eurosistema de Dezembro de 2009, divulgadas no Boletim Mensal do Banco Central Europeu, apontam para que o crescimento da actividade económica na área do euro tenha voltado a apresentar um valor positivo no terceiro trimestre de 2009, o que ocorre pela primeira vez desde o início de 2008. Em termos médios anuais, o PIB na Zona Euro ter-se-á contraído entre 3,9% e 4,1% em 2009.

Os indicadores de sentimento económico e de confiança dos consumidores na área Euro têm vindo a aumentar expressivamente após terem atingido os mínimos históricos das respectivas séries, em Maio de 2009.

O índice cambial efectivo da Zona Euro apontou para uma depreciação do euro de 1% em Dezembro de 2009, sendo que no período homólogo registou uma apreciação de 1,7%

A projecção para a evolução dos preços aponta para uma redução significativa da inflação na Zona Euro em 2009, tendo a taxa de inflação ficado nos 0,9% em 2009, comparativamente aos 1,6% registados no período homólogo.

A taxa de variação homóloga do preço do petróleo (Brent), medido em euros, aumentou expressivamente nos últimos dois meses de 2009, atingindo a taxa de 21,5% em Dezembro, o que veio reforçar o perfil ascendente iniciado em Março.

### **3. PORTUGAL**

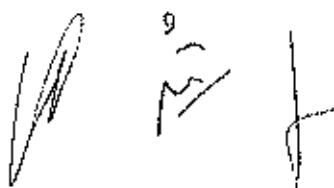
A evolução da economia portuguesa em 2009 foi marcada por uma recessão económica que se traduziu numa forte queda das exportações de bens e serviços, no investimento empresarial e no consumo de bens duradouros, num aumento da taxa de desemprego e num agravamento do desequilíbrio das contas públicas.

Segundo as mais recentes estimativas, o produto interno bruto (PIB) português terá diminuído 2,7% em 2009 (em 2008 o PIB registou um aumento de 0,5%), reflectindo a redução de todas as componentes da procura, à excepção do consumo público. O ajustamento foi particularmente severo no que concerne às componentes mais expostas à evolução das condições financeiras e da procura externa.

A diminuição da procura aumentou as pressões sobre os resultados das empresas, tendo estas intensificado o processo de desolação de custos de produção e de adiamento de investimentos produtivos, sob a ameaça permanente de falência. Esta situação produziu um impacto sobre a taxa de desemprego que subiu de 7,8% no último trimestre de 2008 para 9,8% no trimestre homólogo de 2009.

Por outro lado, o aumento discricionário da despesa pública, focado essencialmente no investimento público e no apoio ao emprego e protecção social, terá ascendido a 1,25% do PIB e contribuído para o aumento do défice orçamental, de 2,7% para 9,3% do PIB.

Ao nível da estabilidade dos preços, a evolução da inflação foi determinada em grande medida pelo efeito de base da redução do preço dos combustíveis, num contexto de total incapacidade de fixação de preços por parte das empresas, o que proporcionou a descida da variação homóloga do índice harmonizado de preços no consumidor de 0,9% em 2009, após um aumento de 2,7% em 2008.



**III - EVOLUÇÃO DO SECTOR DE MERCADO****I. ENQUADRAMENTO**

Nos últimos anos, a volatilidade dos mercados financeiros veio alterar profundamente o enquadramento do investimento imobiliário. A crise que inicialmente foi de liquidez e financeira rapidamente se transformou numa crise económica global. A contracção do produto mundial foi de cerca de 0,8%. De uma forma geral, os activos foram sujeitos a grandes desvalorizações em resultado do acréscimo de risco do mercado, aumento do desemprego, redução da actividade económica e pouca liquidez disponível para investimento. Pelo segundo ano consecutivo, os investidores continuaram a reconhecer nos balanços perdas referentes aos activos imobiliários.

No que diz respeito ao investimento imobiliário internacional, apesar da conjuntura desfavorável, o mercado mostrou sinais evidentes de recuperação no segundo semestre de 2009. O aumento da confiança dos investidores possibilitou crescimento dos volumes de investimento, embora os mesmos estejam ainda bastante abaixo dos registados nos últimos anos, cerca de 40% a 50% abaixo do registado em 2008.

Embora o nível de confiança tenha aumentado, a incerteza continua a ser uma característica deste ciclo do mercado e as notícias recentes sobre as dificuldades no Dubai podem antecipar problemas em 2010 por parte de outros investidores altamente alavancados e a entrada no mercado de um conjunto de imóveis em liquidação.

O investimento imobiliário em Portugal durante o ano de 2009 registou a pior performance do mercado desde 2002, tendo registado uma redução de cerca de 17% no volume de negócios face ao ano transacto e de 64% quando comparado com 2007. Esta quebra deveu-se à conjuntura económico-financeira global, à grande incerteza do mercado e à postura mais cautelosa dos investidores na selecção das oportunidades de investimento. Os investidores estiveram focados em activos "core" – as aquisições caracterizaram-se pelas boas localizações, contratos de arrendamento de médio prazo e com inquilinos de qualidade. A postura geral foi de aversão ao risco.

O mercado de escritórios sofreu uma quebra de 50% no seu volume de absorção face a 2008 e 43% relativamente a 2007, revelando um mercado de ocupação com fraco dinamismo. No mercado de retalho, o grande destaque em 2009 vai para o congelamento dos planos de expansão de algumas das principais marcas e para o adiamento, ou mesmo abandono, de alguns projectos previstos. Quanto ao sector do investimento, viveu um ano verdadeiramente atípico, fruto da falta de liquidez que caracterizou este mercado em 2009, tendo sido o sector que mais sentiu os efeitos da crise económica. Há, no entanto, a referir que a partir do segundo semestre do ano, o mercado começou a demonstrar sinais de maior actividade e dinamismo, com operações registadas nos últimos seis meses do ano a contribuirem para 65% do total das operações. Assim, estas operações efectuadas na segunda metade de 2009 vêm colocar uma nota de optimismo na retoma do mercado e no retorno dos investidores internacionais, ainda que de forma cautelosa, ao mercado nacional.

De salientar que a incerteza verificada no mercado, fruto da actual conjuntura económico-financeira e a consequente contracção do investimento, colocaram uma pressão ascendente nas yields de todos os segmentos do mercado invertendo-se o ciclo de compressão de yields iniciado em 2004.

As yields são respetivamente de 7% para os escritórios, 7,5% para retalho, 7,75% para industrial e logística, sendo, no entanto, de referir que foram, concluídos alguns negócios pontuais e específicos com yields inferiores às mencionadas.

Em 2010, prevê-se que as prime yields referentes aos diversos segmentos de mercado deverão permanecer em linha com os valores registados em 2009.

## **2. OFERTA**

Durante ano de 2009, o número de sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário a operar neste mercado manteve-se inalterado, comparativamente ao ano transacto, existindo actualmente 53 sociedades. No que respecta aos fundos sob gestão, verificou-se no ano de 2009, a criação de 24 fundos de investimento imobiliário, maioritariamente Fundos Especiais de Investimento Imobiliário Fechados (FEIF), e foram liquidados apenas 4, pelo que o número de fundos imobiliários portugueses em actividade ascende actualmente a 251. Destos, 142 são fundos fechados, 15 são fundos abertos e 94 são fundos especiais fechados (contra 138, 14 e 79 em 2008, respectivamente), o que vem realçar a tendência do mercado para a criação de fundos especiais fechados.

As aplicações totais dos fundos de investimento imobiliário registaram um aumento de 10,7% comparativamente ao final de 2008, ascendendo a um valor total de 11,8 mil milhões de euros, dos quais 5,1 mil milhões de euros respeitam a fundos abertos, 5 mil milhões de euros a fundos fechados e os restantes 1,7 mil milhões de euros a fundos especiais, ou seja, apesar de em muito menor número, os fundos de investimento imobiliário abertos apresentam um peso muito semelhante, em termos de valor, aos fundos fechados.

O nível de endividamento dos Fundos fechados continua a aumentar, representando os empréstimos destes Fundos, em 2009, 28,9% do valor dos seus imóveis, em contraposição a 25%, em 2008. Nos Fundos abertos verifica-se a tendência inversa, representando os empréstimos destes Fundos, em 2009, 6,6% do valor dos seus imóveis, em contraposição a 12,1%, em 2008.

A Fundimo é a maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, logo seguida pela Interfundos e ESAF. Estas três sociedades gerem 33,7% do património imobiliário detido por fundos, sendo de referir que no ano anterior esta porcentagem era de 33,5%. A Imopólis aparece, actualmente, na 27ª posição, com uma quota de mercado de 0,4%, o que representa um decréscimo significativo face ao ano transacto em que ocupava a 15ª posição com uma quota de mercado de 2,4%.

13  
M

### 3. PROCURA

De acordo com o Lisbon Prime Index (LPI), o mercado de escritórios de Lisboa transaccionou um total de 118 mil m<sup>2</sup> no ano de 2009, recuando para o valor mínimo dos últimos sete anos, e inferior aos mínimos históricos de 2002, quando foram colocados 125 mil m<sup>2</sup>. A performance do ano de 2009 ficou assim muito abaixo dos níveis de absorção de 2008 e 2007, que se situaram nos 232 mil m<sup>2</sup> e 201 mil m<sup>2</sup>, respectivamente.

Há ainda a referir que o volume de transacções apurado em 2009 beneficiou da ocupação de uma das "Natura Towers" em Alvalade e do Edifício Big na Av. 24 de Julho, que em conjunto representam total de quase 9 mil m<sup>2</sup>. O ano de 2009 foi também marcado pelo arrendamento total da Torre Oriente do Colombo que constituiu o maior negócio de 2009.

Numa análise comparativa, com 126 negócios transaccionados, o mercado de usados apresentou uma maior dinâmica de transacções face ao mercado dos novos, que apenas contabilizou 25 negócios. Em 2009 foi registado um número ligeiramente inferior de transacções relativamente a anos anteriores, o que a par com a escassez de operações de grande dimensão – superiores a 5.000 m<sup>2</sup> -, colocou em evidência um fraco volume de absorção.

O ano de 2009 no corredor de Miraflores – Porto Salvo foi relativamente fraco em termos de número de negócios e área colocada no mercado, quando comparado como ano de 2008.

Relativamente à área colocada para arrendamento, 2009 totalizou cerca de 26 mil m<sup>2</sup> em contraposição aos cerca de 60 mil m<sup>2</sup> em 2008, o que representa uma redução na ordem dos 56%.

Numa análise por segmento novo vs usado, os valores não diferiram muito, sendo que os escritórios novos registaram uma diminuição na ordem dos 63%, face ao 2008, enquanto os escritórios usados apresentaram uma quebra de 51%.

Durante o ano de 2009 verificou-se uma forte descida das rendas prime, prevendo-se que as rendas se mantenham estáveis sobretudo no centro de Lisboa, durante 2010, devido essencialmente a uma taxa de disponibilidade baixa para bons edifícios, sendo que a discrepância de rendas entre produtos de maior e menor qualidade deverá ser ainda mais acentuada.

IV – ACTIVIDADE DA SOCIEDADE

**1. GESTÃO DA SOCIEDADE GESTORA**

Durante o ano de 2009, a actividade da Imopólis consistiu principalmente na gestão do património existente, em particular do património imobiliário arrendado, tendo como objectivo a maximização da sua rentabilidade.

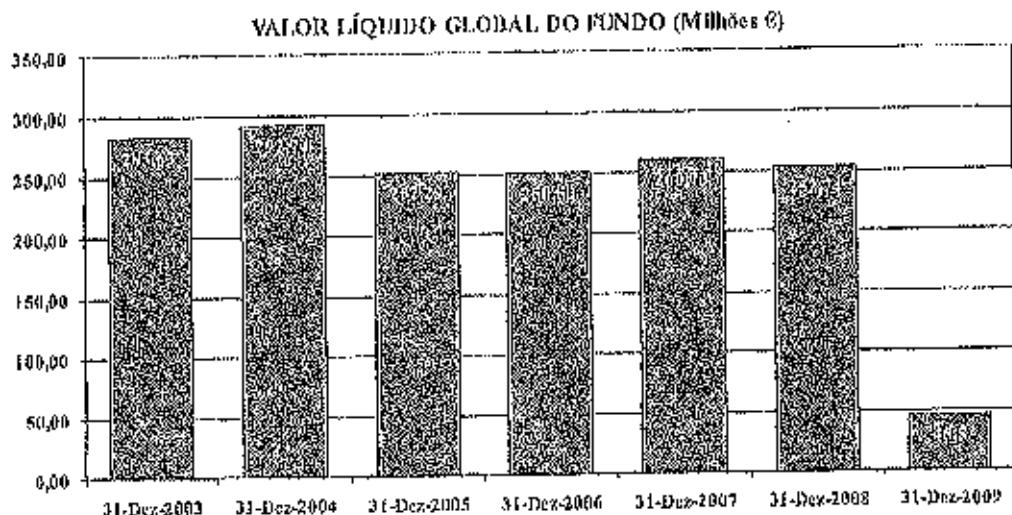
Na qualidade de Sociedade Gestora do Fundo ImoDesenvolvimento, a Imopólis continua a seguir uma estratégia de gestão do património imobiliário do Fundo que se encontra em consonância com a defesa dos interesses do actual investidor do mesmo.

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

***2.1 Valor líquido global do Fundo***

Em 31 de Dezembro de 2009, o valor líquido global do Fundo ascendia a € 45.504.199. O decréscimo significativo verificado no valor líquido global do Fundo, comparativamente ao exercício anterior, resulta, maioritariamente, da redução de capital do Fundo ocorrida no exercício, no montante de € 159.499.997, e dos resultados negativos registados no período.

Durante o exercício, o Fundo registou um resultado líquido negativo que ascendeu a € 36.782.013, tendo sido distribuído aos participantes o montante total de € 10.954.905, sendo que € 8.229.337 se referem a lucros de exercícios anteriores e os restantes € 2.725.568 se referem a resultados do exercício.



## 2.2 Redução de Capital do Fundo e Distribuição de Rendimentos

Em Dezembro de 2009 foi efectuada uma redução de capital do Fundo ImoDesenvolvimento no montante global de € 159.499.997, correspondente ao resgate de 22.510.761 Unidades de Participação, no montante de 7,0855 cada, o que corresponde ao seu valor patrimonial em 30 de Novembro de 2009. Simultaneamente, em Dezembro de 2009, foram distribuídos rendimentos ao participante único do Fundo no montante total de € 7.500.000, respeitantes a resultados gerados em 2008 e 2009.

Para fazer face ao pagamento do resgate de capital e distribuição de rendimentos supra mencionados, no montante global de € 166.999.997, o Fundo ImoDesenvolvimento utilizou os seguintes recursos financeiros:

- ↳ Liquidez: € 32.266.199;
- ↳ Financiamento bancário: €134.733.798.

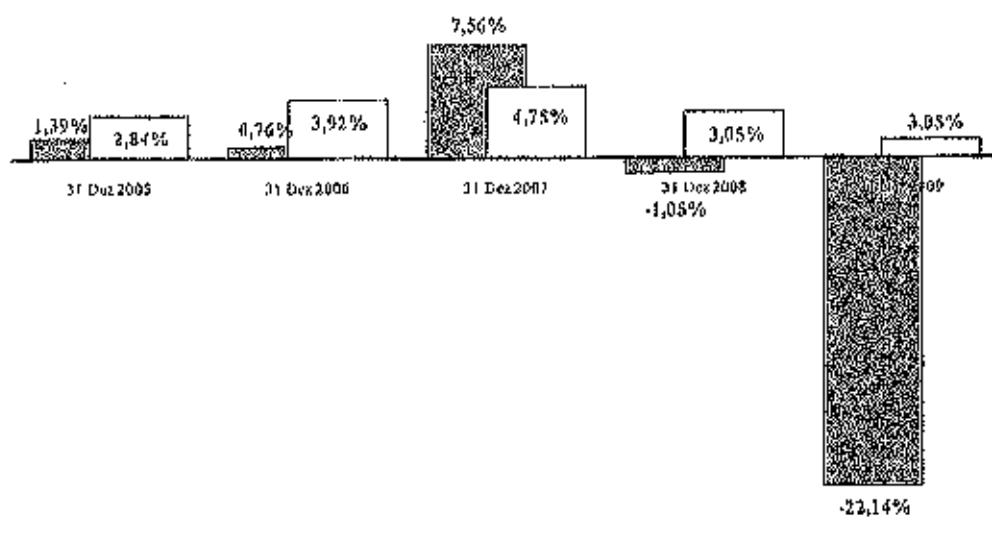
O endividamento no montante de €134.733.798 corresponde a um contrato de empréstimo celebrado em 18 de Dezembro de 2009 entre o Fundo ImoDesenvolvimento e os Bancos Espírito Santo, S.A. e Espírito Santo Investimento, S.A., estando o seu término previsto para 18 de Maio de 2015.

De forma a proceder à cobertura do risco de taxa de juro, foi igualmente assinado um contrato de swap da taxa de juro, o qual prevê a fixação da taxa de juro em 3,885%.

#### 2.3 Rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento

O valor patrimonial de cada unidade de participação registou, em 31 de Dezembro de 2009, o valor de 5,3517 €, tendo a rendibilidade anualizada sido, durante o ano de 2009, de -22,14%.

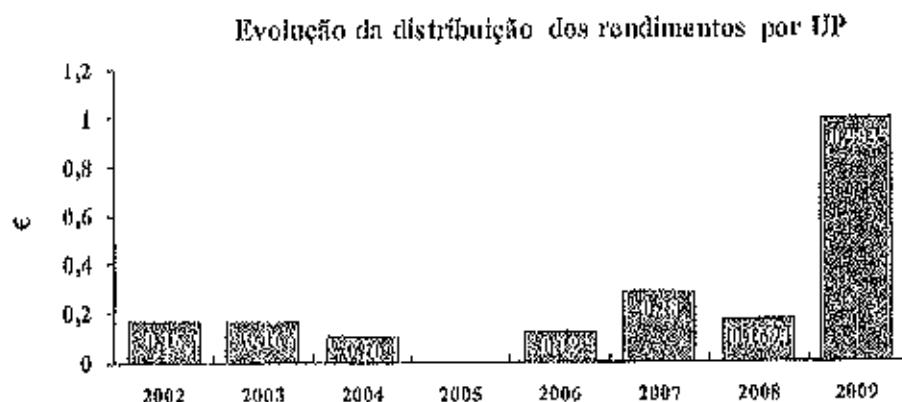
RENTABILIDADE FUNDO VS. EURIBOR 12M



A rentabilidade negativa registada no exercício resulta sobretudo do reconhecimento de menos valias potenciais líquidas em imóveis no valor global de € 32.788.652, resultantes das reavaliações efectuadas aos imóveis em carteira, e de menos valias potenciais líquidas, no montante de € 7.176.424, referentes ao mark-to-market value do SWAP contratado pelo Fundo. A rendibilidade do Fundo sem tomar em consideração o efeito das valias potenciais ascederia a 1,62%.

#### 2.4 Distribuição de rendimentos

Durante o exercício de 2009 foram distribuídos rendimentos referentes a resultados transitados, gerados no exercício de 2007 (€ 2.114.786) e 2008 (€ 6.114.551) e a resultados do exercício (€ 2.725.568) no montante global de € 10.954.905, que corresponde a € 0,9935 por unidade de participação.



#### 2.5 Património Imobiliário

Durante o ano de 2009, a gestão do património imobiliário pertencente ao Fundo ImoDesenvolvimento seguiu as orientações estratégicas definidas pelo seu actual investidor único, tendo sido desenvolvidas as seguintes actividades:

- ↳ Manutenção e recuperação de todo o património arrendado garantindo-se um adequado acompanhamento do estado do mesmo;

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

#### 2.4.1 Arrendamentos do Fundo

Durante o ano de 2009 prosseguiu a colocação das fracções não arrendadas pertencentes ao Fundo, em particular, aquelas que integram imóveis recentemente construídos ou remodelados.

Na sequência das várias acções desenvolvidas com este objectivo, foram realizados 21 novos contratos de arrendamento, dos quais 5 correspondem à expansão de área de anteriores inquilinos do Fundo. Estes novos contratos traduziram-se num valor anual de acréscimo de rendas de aproximadamente € 1,6 milhões. Destes contratos, cumpre destacar o arrendamento de 14.080 m<sup>2</sup> nos armazéns de Leiria, 4.903 m<sup>2</sup> no Parque Holanda e 1.165 m<sup>2</sup> no edifício Adamastor. Além dos novos contratos, há ainda a referir uma renegociação importante de uma área de 1.110 m<sup>2</sup> de armazéns no Parque Holanda.

#### 2.4.2 Vendas

O Fundo ImoDesenvolvimento procedeu em 2009 à realização de escrituras de venda relativas aos seguintes imóveis:

- ↳ Três fracções de escritórios, duas de comércio e sete de estacionamentos, no edifício Regata;
- ↳ Uma fracção destinada a restaurante e uma fracção de comércio no edifício Leonel.

## V - ANÁLISE ECONÓMICA E FINANCEIRA

### 1. ANÁLISE ECONÓMICA

A Imopólis apresenta em 31 de Dezembro de 2009, um resultado líquido do exercício de € 505.031, um resultado antes de impostos de € 693.973 e um total de proveitos de € 1.718.924 (em 2008, estes valores foram, respectivamente, € 566.601, € 814.612 e € 2.064.452).

Os proveitos apresentam a seguinte proveniência:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Var.</u>
Comissão de gestão do F.T.I.			
Pechado Imodesenvolvimento	1.592	1.755	-9,3%
Rendimentos de imóveis	-	22	-100,0%
Juros de aplicações de capital	20	71	-71,8%
Outros ganhos	107	216	-50,5%

Os custos verificados em 2009 e 2008 apresentam o seguinte detalhe:

	<i>(Valores em milhares de euros)</i>		
	<u>2009</u>	<u>2008</u>	<u>Var.</u>
Custos com pessoal	483	604	-20,0%
Outros gastos administrativos	458	504	-9,1%
Provisões do exercício	41	-	100,0%
Amortizações do exercício	32	37	-13,5%
Outros custos	11	105	-89,5%
Imposto sobre os lucros	189	248	-23,8%

A análise à evolução da situação económica da empresa, permite verificar um decréscimo de 9,3% nos proveitos referentes à comissão de gestão, o que resulta da redução do valor líquido global do Fundo, que passou de € 252.741.114, em 31 de Dezembro de 2008, para € 45.504.198, em 31 de Dezembro de 2009. Esta redução é, maioritariamente, explicada pelos seguintes factores:

- ↳ Reconhecimento de menos valias potenciais líquidas em imóveis no valor total de € 32.788.652, resultantes das reavaliações efectuadas aos imóveis em carteira no mês de Julho;
- ↳ Redução do capital do Fundo ocorrida no mês de Dezembro, no montante de € 159.499.997.

O valor de rendimentos de imóveis evidenciado na Demonstração dos Resultados em 2008 refere-se a rendas de um imóvel sito no Largo do Chiado nº 9/12, 4º andar, o qual foi alienado ao Fundo ImoDesenvolvimento, em Janeiro de 2008. Desta transacção resultou uma mais-valia no valor de € 154.135, a qual se encontra evidenciada na rubrica de outros ganhos. O valor de 107 mil euros evidenciado na Demonstração dos Resultados em 2009 na rubrica de outros ganhos refere-se, maioritariamente, à reversão do acréscimo para prémios a pagar ao pessoal constituído em 2008.

Do lado dos proveitos, há ainda a referir a redução de 71,8% em juros de aplicações de capital, o qual resulta do decréscimo das taxas de juros, comparativamente ao ano anterior.

Relativamente à estrutura de custos da Sociedade, há a referir uma redução de 20% nos custos com pessoal, fruto da redução do número de colaboradores, uma vez que em 2008 dois trabalhadores cessaram a sua actividade na Sociedade.

No que se refere a outros gastos administrativos, verificou-se um decréscimo dos mesmos em 9,1%, comparativamente ao exercício anterior, facto que é sobretudo explicado pela redução generalizada dos diversos tipos de custo com esta natureza em resultado da política de contenção de custos adoptada pela Sociedade durante 2009.

O valor de 41 mil euros evidenciado na rubrica de provisões do exercício, na Demonstração dos Resultados de 2009, refere-se a provisões para crédito vencido, constituidas conforme regras do Banco de Portugal.

Por fim, a variação negativa de 89,5% verificada em outros custos, resulta do facto de em 2008 terem sido registados custos com honorários de advogados referentes ao exercício anterior.

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

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
EBITA / Proveitos	41%	39%
Pessoal / Proveitos	28%	29%
PSE / Proveitos	27%	24%

## 2. ANÁLISE FINANCEIRA

Em termos financeiros, há a registar a existência duma situação financeira sólida, fruto da inexistência de dívidas de médio-longo prazo a fornecedores ou de qualquer dívida bancária. Esta situação é confirmada por uma autonomia financeira de 86%. Há a referir que para cálculo deste indicador, no ano de 2009, foi retirado o efeito do montante de € 2.626.012 evidenciado no balanço na rubrica de disponibilidades, do lado do Activo, e na rubrica de passivos por imposto correntes, do lado do Passivo, por se tratar de um montante de IIRC reembolsado indevidamente à Sociedade e cuja situação foi regularizada no inicio do exercício de 2010.

A Situação Líquida da Sociedade ascende a € 1.885.662, sendo o valor do Passivo de € 309.205.

VI - PERSPECTIVAS PARA 2010

O ano 2010 apresenta-se como um ano de importantes decisões para o futuro da Imopólis, das quais destacamos:

- ↳ Desenvolvimento de acções com vista à alienação dos imóveis do Fundo ImoDesenvolvimento que não se enquadram na sua actual estratégia, designadamente, os imóveis sitos na R. Serpa Pinto, Av. da Liberdade e Av. Conselheiro Fernando de Sousa, Edifícios Leonel, Regata e Terraços de Bragança e terrenos sitos em Linda-a-Velha e Quinta de Beloura, tendo como princípio orientador a defesa dos interesses do seu investidor único;
- ↳ Desenvolvimento de esforços no sentido de celebrar novos contratos de arrendamento para os imóveis de rendimento do Fundo, assim como de negociar a permanência dos actuais inquilinos cujo contrato termina durante o ano de 2010, tendo em vista a optimização da rentabilidade do Fundo;
- ↳ Continuação da implementação de medidas de controlo dos custos dos edifícios, que permitam a redução do diferencial entre o valor dos custos totais suportados e a parte destes imputada aos inquilinos.

**VII – OUTRAS INFORMAÇÕES**

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

Dando cumprimento ao disposto no Artigo 66º do Código das Sociedades Comerciais, informa-se que não foram adquiridas nem alienadas acções próprias durante o exercício, não detendo a Sociedade quaisquer acções próprias no final do exercício. Adicionalmente, não foram concedidas quaisquer autorizações a negócios entre a Sociedade e os seus Administradores. No que respeita às alíneas b), c) e g) do mesmo artigo, nada há a referir.

VIII - PROPOSTA DE APLICAÇÃO DOS RESULTADOS

Dado o facto de o Resultado Líquido em 31 de Dezembro de 2009 apresentar um valor de € 505.031, propomos que o mesmo seja aplicado da seguinte forma:

10% para Reserva Legal	€ 50.503
Dividendos	€ 454.528

**IX - CONCLUSÕES**

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

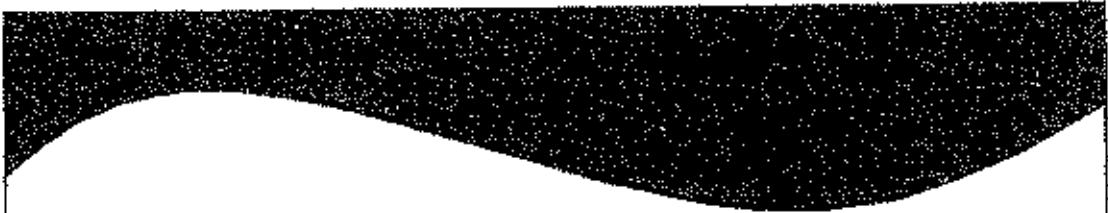
Lisboa, 19 de Março de 2010

**O Conselho de Administração**

*Dr. Manuel Miranda da Mota*  
Presidente

*Dr. Jean-Christophe Roger Ehlinger*  
Vogal

*Dr. Karl Wayne McCathern*  
Vogal



**II**

**Demonstrações Financeiras**

**Exercício de 2009**



INCOPLUS - SOCIEDADE FESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

SALÁNCO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2004 e 2003

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2004		2003		Notes	2002	2001
		Valor arred. de prorrogações, imparidade e amortizações	Provisão, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	869	-	889	983	Passivos por impostos correntes	9	2.626.012
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	2.772.419	-	2.772.419	481.094	Outros passivos	10	309.205
Aplicações em instituições de crédito	5	1.500.373	-	1.500.373	1.500.000	Total do passivo		338.745
Outros não correntes descontos para venda	6	-	-	-	-			401.334
Outros ativos tangíveis	7	502.441	420.326	72.115	94.421	Capital	11	750.000
Ativos intangíveis	7	105.948	105.948	-	-	Outras reservas e resultados translatados	12	630.633
Ativos por impostos correntes	-	-	-	-	-	Resultado do exercício		573.573
Ativos por impostos diferidos	-	-	-	-	-		595.031	526.501
Outros ativos	8	515.831	40.823	475.006	215.439	Total do capital próprio		1.896.579
Totais do activo		<u>5.397.863</u>	<u>513.692</u>	<u>4.880.886</u>	<u>2.291.913</u>	Total do passivo e do capital próprio		<u>4.820.886</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

Z  
3

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

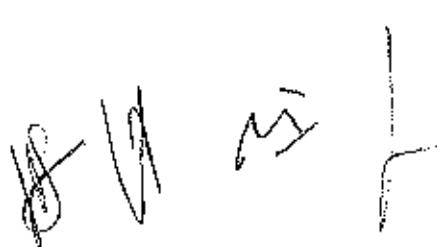
DEMONSTRAÇÃO DO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 e 2008

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2009	2008
Juros e rendimentos similares		10.925	70.767
Juros e encargos similares		-	-
Margem financeira		10.925	70.767
Rendimentos de serviços e comissões	13	1.501.914	1.766.823
Encargos com serviços e comissões		(1.854)	(2.908)
Outros resultados da exploração	14	87.670	136.167
Produto bancário		1.707.655	1.959.539
Custos com pessoal	16	(482.891)	(603.782)
Gastos gerais administrativos	16	(458.143)	(503.656)
Amortizações do exercício	7	(31.826)	(37.489)
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores( líquidas de reposições e anulações)	8	(40.823)	-
Resultado antes de impostos		693.973	814.612
<b>Impostos</b>			
Correntes	9	(188.943)	(248.011)
Diferidos		-	-
Resultado após Impostos		505.031	566.601
Resultado líquido do exercício		505.031	566.601
Outro resultado integral do exercício		-	-
Total do rendimento integral do exercício		505.031	566.601

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras



IMOPÓLIS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA  
PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008  
(Montantes expressos em euros)

	2009	2008
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Juros e Comissões recebidas.....	1.301.029	1.915.954
Recebimentos por prestação de serviços.....	76.686	88.980
Pagamento de juros e comissões.....	(1.854)	(624)
Pagamentos a empregados e a fornecedores.....	(839.343)	(1.237.112)
Imposto sobre o rendimento (pagos)/recebidos.....	(268.609)	(383.524)
Imposto sobre o rendimento recebidos.....	2.623.309	
<b>Fluxos das actividades operacionais</b>	<b>2.801.277</b>	<b>403.654</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Compra de Imobilizações.....	-	-
Venda de Imobilizações.....	-	776.000
<b>Fluxos das actividades de investimento</b>	<b>-</b>	<b>776.000</b>
<b>FLUXOS DE CAIXA DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Dividendos pagos.....	(509.941)	(848.743)
<b>Fluxos das actividades de financiamento</b>	<b>(509.941)</b>	<b>(848.743)</b>
Variação líquida de caixa e seus equivalentes.....	2.291.336	329.911
Caixa e seus equivalentes no início do período.....	1.982.053	1.652.142
Caixa e seus equivalentes no fim do período.....	4.273.388	1.982.053

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

**MÍOPÓLIS - SOCIEDADE DE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

**DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO**

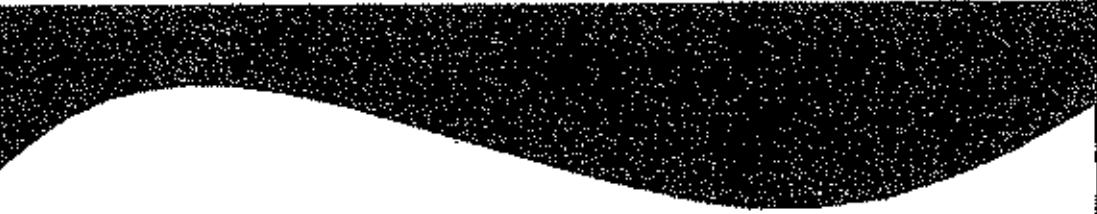
**PARA OS EXERCÍCIOS FUNDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2009**

(Montantes expressos em Euros)

	Outras reservas e resultados transitados				Resultado do exercício	Total
	Capital	Reserva legal	Reserva livre	Resultados transitados		
Saldos em 1 de Janeiro de 2008	750.000	487.339	31.545	170	519.054	549.238
Transferência para reserva legal	-	54.924	-	-	54.924	(54.924)
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(494.314)
Resultado líquido do exercício de 2008	-	-	-	-	565.601	565.601
Saldos em 31 de Dezembro de 2008	<u>750.000</u>	<u>542.263</u>	<u>31.545</u>	<u>170</u>	<u>573.973</u>	<u>566.601</u>
Transferência para reserva legal	-	56.660	-	-	56.660	(56.660)
Transferência para resultados transitados	-	-	-	-	-	-
Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(509.941)
Resultado líquido do exercício de 2009	-	-	-	-	505.031	505.031
Saldos em 31 de Dezembro de 2009	<u>750.000</u>	<u>598.923</u>	<u>31.545</u>	<u>170</u>	<u>630.638</u>	<u>505.031</u>
						<u>1.885.669</u>

As notas anexas fazem parte integrante destas demonstrações financeiras

*B, J, T, M*



**III**  
**Anexo às**  
**Demonstrações Financeiras**  
**Exercício de 2009**



**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

**Nota introdutória**

A Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, SA (Sociedade) tem por objecto exclusivo a administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário e foi constituída em 4 de Outubro de 1993. A sua actividade encontra-se legalmente definida no Decreto-lei nº 60/2002, de 20 de Março, que estabelece o actual regime jurídico das instituições de investimento colectivo em valores imobiliários.

A actividade da Sociedade consiste na gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado ImoDesenvolvimento ("Fundo ImoDesenvolvimento"), o qual foi constituído em 17 de Outubro de 1994 por um período inicial de dez anos, prorrogável por períodos iguais ou diferentes do inicial desde que aprovado pelos participantes e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. Na Assembleia de Participantes foi aprovada a prorrogação do Fundo por cinco anos.

Em 30 de Janeiro de 2007, a accionista única, José de Melo Imobiliária, SGPS, S.A assinou um acordo de venda de acções ("Share Purchase Agreement") com a Hexapólis Unipessoal, Lda., tendo sido efectuada a transferência irreversível das 160.000 acções representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

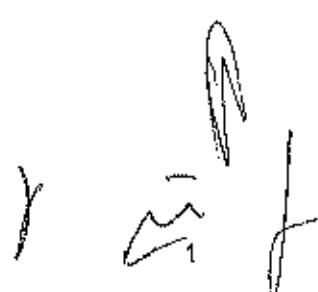
As demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009 não foram ainda objecto de aprovação pela Assembleia-Geral de Acionistas. Contudo, o Conselho Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 19 de Março de 2010.

Na elaboração deste anexo, tomaram-se em consideração as notas de divulgação em cumprimento das normas do Banco de Portugal, bem assim, as normas internacionais (IAS e IFRS) aplicáveis. As normas não referidas ou omitidas, por não aplicáveis, não prejudicam a qualidade e quantidade das divulgações necessárias à boa compreensão e entendimento das demonstrações financeiras.

**1 Bases de apresentação, comparabilidade da informação e principais políticas contabilísticas**

**1.1 Bases de apresentação das contas**

As demonstrações financeiras da Sociedade foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos mantidos de acordo com os princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), nos termos do Aviso nº. 1/2005, de 21 de Fevereiro, do Banco de Portugal e das Instruções nº 9/2005 e nº 23/2004, na sequência da competência que lhe é conferida pelo nº 3 do Artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 208/92, de 31 de Dezembro.



**Impólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

As NCA traduzem-se na aplicação às demonstrações financeiras individuais das Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS") tal como adoptadas pela União Europeia, com excepção de algumas matérias reguladas pelo Banco de Portugal, nomeadamente:

- I) valorimetria e imparidade do crédito concedido, que segue o regime disposto no Aviso nº 3/96, de 30 de Junho do Banco de Portugal;
- II) o tratamento contabilístico relativo ao reconhecimento em resultados transitados dos ajustamentos das responsabilidades por pensões de reforma e sobrevivência apuradas na transição, e;
- III) mensuração de activos tangíveis, que são mantidos ao custo de aquisição não sendo possível o seu registo pelo justo valor.

Os IFRS incluem as normas contabilísticas emitidas pelo International Accounting Standards Board ("IASB") e as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretation Committee ("IFRIC"), e pelos respectivos órgãos antecessores.

A Sociedade procedeu a uma avaliação das normas e interpretações (novas ou revistas) reflectidas nas demonstrações financeiras, sendo de referir com referência a 31 de Dezembro de 2009 o seguinte:

IAS 1 (revista) – Apresentação de demonstrações financeiras;

Relativamente à IAS 1 (revista), há a referir o facto de ter sido preparada a Demonstração do Rendimento Integral para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e de 2008.

As seguintes normas, alterações e interpretações são obrigatórias para períodos contabilísticos com início a partir de 1 de Janeiro de 2009 mas que não são relevantes para a actividade da Sociedade:

IAS 23 (revista) – Custos de empréstimos obtidos;

IAS 32 – Instrumentos financeiros: Apresentação; intitulada de "Instrumentos Financeiros com uma opção de venda e obrigações decorrentes de uma liquidação"

IAS 39 (Alterações) – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração

IFRS 7 (Alterações) – Instrumentos Financeiros: Divulgações

IFRS 2 (Revista) – Pagamento com Base em Acções

IFRS 8 – Segmentos operacionais;

IFRIC 13 - Programas de Fidelidade do Cliente

IFRIC 14; IAS 19 – Limite de activos de benefícios definidos, requisitos de financiamento mínimos e a sua interacção.

A Sociedade optou por não aplicar as normas contabilísticas, alterações e interpretações recentemente emitidas, mas sem aplicação obrigatória em 31 de Dezembro de 2009:

IAS 27 (Revista) – Demonstrações Financeiras consolidadas e individuais

IAS 32 (Alterações) – Instrumentos financeiros: Apresentação; intituladas "Classificação das emissões de direitos"

IAS 39 (Alterações) – Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração; intituladas "Itens elegíveis para cobertura"

IFRS 1 (Alterações) – Adopção pela primeira vez das normas Internacionais de relato financeiro;

IFRS 2 (Alterações) – Pagamento com Base em Acções

IFRS 3 (Revista) – Concentrações de actividades empresariais

IFRS 5 (Alterações) – Activos não correntes delidos para venda e operações descontinuadas

IFRS 9 (Novo) – Instrumentos financeiros: Classificação e mensuração;

IFRIC 12 (Alterações) - Acordos de Concessão de Serviços

IFRIC 14 (Alterações) – Pagamentos antecipados de requisitos de financiamento mínimos

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

IFRIC 16 – Cobertura de um investimento líquido numa unidade operacional estrangeira;

IFRIC 17 (Novo) – Distribuição aos proprietários de activos que não são caixa;

IFRIC 18 (Novo) – Transferência de activos provenientes de clientes

IFRIC 19 (Novo) - Extinção de Passivos Financeiros através de Instrumentos de Capital

É entendimento da Administração que a aplicação destas novas normas e Interpretações não terão aplicação ou impacto material nas demonstrações financeiras da Sociedade.

## 1.2 Comparabilidade da informação

As demonstrações financeiras referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009 são comparáveis em todos os aspectos materialmente relevantes com as demonstrações financeiras referentes a 31 de Dezembro de 2008.

## 1.3 Resumo das principais políticas contabilísticas

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

a) Especialização de exercícios

A Sociedade regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissões

Comissões recebidas

A comissão de gestão corresponde à remuneração da Sociedade pela gestão do património do Fundo ImoDesenvolvimento. Esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual, sobre o valor líquido global do Fundo, sendo recebida mensalmente e registada na rubrica da demonstração dos resultados "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 13).

No mês de Dezembro de 2005 por decisão da Assembleia-Geral de Investidores foi deliberada a redução da comissão de gestão de 1,2% para 0,68%. Adicionalmente, foi decidido que a Sociedade passasse a cobrar uma comissão variável (de performance) igual à diferença entre €1.200.000 e a comissão de gestão anual acima referida desde que a rentabilidade do Fundo ImoDesenvolvimento entre a data de alteração da comissão e o dia 17 de Outubro de 2009, seja superior à rentabilidade de referência, seguindo o método *pro rata temporis*. A rentabilidade de referência corresponde à média aritmética ponderada pelo tempo da taxa anualizada da Euribor a 12 meses no primeiro dia útil de cada ano civil, adicionada de 2%. O montante mínimo anual a receber pela Sociedade, seguindo o princípio de *pro rata temporis*, a título de comissão de gestão fixa é de €1.000,000.

Caso aplicável, a comissão de performance será paga após 17 de Outubro de 2009. Em 30 de Outubro de 2009, a Sociedade concluiu que o pagamento da comissão variável é não aplicável uma vez que no período em causa o valor da comissão anual fixa, pago pelo Fundo, foi sempre superior a 1.200.000 Euros.

Comissões pagas

As comissões pagas correspondem às comissões por serviços bancários recebidos.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

c) Activos não correntes detidos para venda (IFRS 5)

Os activos não correntes (ou grupo para alienação) classificados como detidos para venda são mensurados pelo menor valor entre a sua quantia escriturada e o justo valor menos os custos com a sua venda.

d) Activos tangíveis (IAS 16)

Nos termos do IAS 16 – "Activos fixos tangíveis", os activos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua actividade são contabilisticamente elevados pelo custo da aquisição (incluindo custos directamente atribuíveis) deduzido das amortizações e perdas de imparidade acumuladas, quando aplicável. Não foram efectuadas quaisquer reavaliações até à data de encerramento de contas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica "Gastos gerais administrativos".

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

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

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

e) Activos intangíveis (IAS 38)

Nos termos do IAS 38 – "Activos intangíveis", os activos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a software, encontrando-se deduzidos das amortizações acumuladas e perdas de imparidade quando aplicável. Em resultado da aplicação das NCA, as despesas com publicidade, investigação, formação, gastos com aumento de capital e outras, são registadas directamente em custos.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, a partir do ano de aquisição, por anos completos, e em função da taxas máximas permitidas fiscalmente, que correspondem basicamente à vida útil esperada dos mesmos que, em termos médios, é de três anos.

f) Locações (IAS 17)

As operações de locação são classificadas como locação financeira ou locação operacional em função da sua substância, cumprindo os critérios definidos no IAS 17 – Locações. São classificadas como locações financeiras as operações em que os riscos e benefícios inherentes à propriedade de um activo são transferidos para o locatário. Todas as restantes operações de locação são classificadas como locações operacionais.

**Impólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Os pagamentos efectuados pela Impólis devido a contratos de locação operacional são registados em custos nos períodos a que dizem respeito.

**g) Instrumentos Financeiros (IFRS 7)**

i) **Classes de instrumentos financeiros**

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

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

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

Os activos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito", representam 89% do activo da Sociedade. O instrumento financeiro activo apresenta-se mensurado ao justo valor. Os juros pagos e recebidos inerentes à gestão dos instrumentos financeiros estão availables ao justo valor pela via dos resultados.

iii) **Natureza e extensão dos riscos resultantes de instrumentos financeiros**

Os activos financeiros "Disponibilidades em outras Instituições de Crédito" e "Aplicações em Instituições de Crédito" estão sujeitos aos seguintes riscos:

- Riscos de crédito: não aplicável;
- Riscos liquidez: Tem origem nos diferentes períodos de rotação dos fluxos financeiros de pagamentos e recebimentos, no entanto a 31 de Dezembro de 2009, os prazos contratuais residuais, relativos aos activos financeiros, apresentam-se todos até 1 mês, pelo que não se verifica este risco.
- Riscos taxa de juro: Diferenças no tempo de ajustamento das taxas de juro das aplicações. A actividade da Sociedade não é sensível às variações das taxas de juro, tanto pela via do financiamento como pela do refinanciamento.
- Riscos de câmbios: não aplicável.

**h) Provisão para crédito vencido**

De acordo com o Aviso nº 3/95 do Banco de Portugal, com as alterações introduzidas subsequentemente, nomeadamente pelo Aviso nº 3/2005, de 21 de Fevereiro, e outras disposições emitidas pelo Banco de Portugal, a Sociedade procede à constituição de provisão para crédito vencido. Esta provisão destina-se a fazer face a riscos de realização de crédito sobre Devedores por serviços prestados. As percentagens provisionadas dependem do tipo de garantias existentes e são função crescente do período decorrido desde a data de vencimento.

i) **Impostos sobre lucros**

A actividade da Impólis está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) e no Estatuto dos Benefícios Fiscais.

O IRC é calculado na base dessa legislação aplicável e o seu pagamento é efectuado com base em declarações de autoliquidação, as quais ficam sujeitas à Inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que reapeitam.

Impólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Os impostos sobre lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre lucros são reconhecidos em resultados, excepto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos directamente nos capitais próprios, caso em que são também registados por contrapartida dos capitais próprios.

Os impostos correntes são os que se esperam que sejam pagos com base no resultado tributável apurado de acordo com as regras fiscais em vigor e utilizando a taxa de imposto aprovada que, a 31 de Dezembro de 2009 e 2008, era de 26,6% resultante da taxa de IRC de 26% e da derrama de 1,6%, calculada sobre o lucro tributável. Considerando que o pagamento da derrama é devido independentemente da existência de prejuízos fiscais reportáveis, a taxa aplicável ao cálculo de impostos diferidos sobre os prejuízos fiscais é de 26%.

Os prejuízos fiscais de determinado exercício podem ser deduzidos aos lucros fiscais dos seis anos seguintes, excepto se houver mudança de objecto social ou se alterar substancialmente a natureza da actividade exercida.

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

Os impostos diferidos activos são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que acomodem as diferenças temporárias futuras. Os impostos diferidos são rolados em resultados excepto os que se relacionam com valores registados directamente em capitais próprios, nomeadamente, embora não aplicável, os ganhos e perdas em acções próprias e em títulos disponíveis para venda.

i) Responsabilidade por férias e subsídio de férias

O valor da responsabilidade por férias e subsídio de férias e respectivos encargos de 2009 e 2008, a pagar no ano seguinte, foi imputado como custo desses exercícios, por contrapartida da rubrica "Outros passivos" apresentada no passivo.

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

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

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

m) Caixa e equivalentes de caixa

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

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 2 Relato por segmentos

### a) Segmentos geográficos

A Imopólis desenvolve a sua actividade de gestão e representação de fundos de investimento imobiliário no mercado doméstico.

### b) Segmentos por linhas de negócio

O único segmento de negócio que a Imopólis se dedica é à gestão de fundos imobiliários e dentro deste, especificamente, ao Fundo ImoDesenvolvimento. Na sua maioria, os resultados apresentados nas demonstrações financeiras têm origem neste negócio.

## 3 Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Caixa	969	969

## 4 Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Disponibilidades sobre instituições de crédito no País:		
Depósitos à ordem		
Millenium BCP	2.705.362	431.047
Montepio Geral	67.057	50.037
	<u>2.772.419</u>	<u>481.084</u>
	<u>2.772.419</u>	<u>481.084</u>

Os depósitos à ordem acima referidos venceram juros, durante o exercício, a uma taxa média de 1,25%.

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

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 5 Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Depósitos a prazo:		
Montepio Geral	1.600.000	1.500.000
Juros a receber	375	-
Aplicações em instituições de crédito	<u>1.600.375</u>	<u>1.500.000</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 os depósitos a prazo constituídos no Montepio Geral, são remunerados às taxas brutas anuais de 0,875% e 3,15%, com vencimento em Janeiro de 2010 e 2009, respectivamente.

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

## 6 Activos não correntes detidos para venda

No exercício de 2009 não ocorreram movimentos nesta rubrica.

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, o movimento ocorrido nesta rubrica, foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2007			Saldo em 31.12.2008		
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Amortizações do exercício	Alienações	Valor bruto	Amortizações acumuladas
Activos não correntes detidos para venda	680.176	(54.414)	-	826.762	-	-

Em 31 de Dezembro de 2006, a rubrica "Propriedades de investimento" refere-se a um Imóvel silo no Largo do Chilado nº 9/12, o qual, tendo em conta as recomendações do Banco de Portugal, no final do exercício de 2007 foi classificado para activo não corrente detido para venda nos termos do IFRS 5 - Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais descontinuadas.

No dia 6 de Fevereiro de 2008 ocorreu a transacção de venda deste Imóvel ao Fundo ImoDesenvolvimento, pelo montante global de 775.000 Euros, tendo gerado uma mais-valia de 149.238 Euros, a qual foi registada em Outros Resultados de Exploração.

*[Handwritten signatures and initials]*

**Imopólls - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 7 Outros activos tangíveis e activos intangíveis

O movimento ocorrido nestas rubricas durante os exercícios de 2009 e 2008, foi o seguinte:

	Saldo em 31.12.2008			Ajustes			Saldo em 31.12.2009		
	Valor bruto	Amorტizações acumuladas	Aquisições	Valor bruto	Amorტizações acumuladas	Amorტizações do exercício	Valor bruto	Amorტizações acumuladas	
<b>Outros activos tangíveis:</b>									
Obras em edifícios	44.706	(12.672)	2.100	-	-	4.308	46.005	(46.070)	
Móveis e material de escritório	162.033	(132.010)	-	-	-	8.952	162.933	(141.090)	
Máquinas e ferramentas	110.016	(117.413)	-	-	-	427	116.015	(117.010)	
Equipamento informático	120.421	(107.910)	8.074	(1.230)	63	12.819	133.760	(121.478)	
Instalações Intangíveis	50.131	(27.017)	-	-	-	4.221	50.181	(32.000)	
	490.000	(358.555)	10.474	(4.236)	63	31.025	622.441	(400.328)	
<b>Activos Intangíveis:</b>									
Sistema de tratamento de dados	101.048	(105.840)	-	-	-	-	105.040	(105.840)	
	508.054	(501.039)	-	-	-	-	608.989	(501.039)	
Saldo em 31.12.2007			Ajustes			Saldo em 31.12.2008			
Valor bruto	Amorტizações acumuladas	Aquisições	Valor bruto	Amorტizações acumuladas	Amorტizações do exercício	Valor bruto	Amorტizações acumuladas		
<b>Outros activos tangíveis:</b>									
Obras em edifícios	30.500	(0.592)	6.100	-	-	(4.000)	44.705	(12.812)	
Móvel e material	149.720	(110.043)	4.104	-	-	(17.000)	162.833	(132.010)	
Máquinas e ferramentas	110.016	(117.413)	-	-	-	(427)	116.015	(117.403)	
Equipamento informático	108.550	(66.991)	10.602	-	-	(12.070)	120.421	(107.910)	
Instalações Intangíveis	50.131	(23.093)	-	-	-	(4.101)	50.131	(27.017)	
	410.043	(300.040)	26.103	-	-	(37.787)	490.000	(358.555)	
<b>Activos Intangíveis:</b>									
Sistema de tratamento de dados	105.840	(105.840)	-	-	-	-	100.940	(105.840)	
	622.441	(608.989)	-	-	-	-	608.989	(501.039)	

## 8 Outros activos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	31-12-2009	31-12-2008
Fundo Imodesenvolvimento	482.316	166.377
Seguros	6.372	7.281
Outros	27.143	41.781
	616.031	216.439
Provisões	(40.823)	-
	475.008	216.439

A dívida a receber do Fundo Imodesenvolvimento em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 corresponde às comissões de gestão dos meses de Setembro a Dezembro de 2009 e Dezembro de 2008, respectivamente. O atraso do pagamento no fim do exercício de 2009 por parte do Fundo justifica-se pela redução do seu capital, ocorrida em Dezembro de 2009, que exigiu um esforço de liquidez adicional.

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## **9 Passivos por impostos correntes**

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, a rubrica de passivos por impostos correntes tem a seguinte composição:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas:		
Imposto estimado	188.943	248.011
Imposto (a receber) / pagar	2.623.369	-
Pagamentos por conta	(182.022)	(164.018)
Retenções na fonte	(4.278)	(19.404)
	<u>2.626.012</u>	<u>64.689</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 registou-se uma estimativa de IRC do exercício que ascendeu a €188.943 e €248.011, respectivamente.

No que diz respeito ao montante de Imposto a pagar, no valor de €2.623.369 este justifica-se por uma transferência indevida da Direcção Geral de Contribuições e Impostos. De facto, no final do ano, após uma inspecção efectuada ao Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) relativo ao ano de 2005, as autoridades fiscais não consideraram que o apuramento do imposto entregue pela Sociedade incluía igualmente o Fundo, pelo que foi apurado um excesso de pagamento de imposto, o qual foi transferido para a conta bancária da Sociedade no final do exercício. Em Janeiro de 2010 a Sociedade procedeu à devolução do montante indevidamente pago pela Direcção Geral de Contribuições e Impostos.

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

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Imposto corrente	188.943	248.011
Imposto diferido	-	-
Total do Imposto registado em resultados (1)	<u>188.943</u>	<u>248.011</u>
Resultado antes de impostos (2)	693.973	814.612
Carga fiscal [(1)/(2)]	<u>27,23%</u>	<u>30,45%</u>

A taxa nominal de impostos decomponde-se como segue:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
IRC	25,0%	28,0%
Derrama (calculado sobre o Lucro Tributável)	1,5%	1,5%
Taxa nominal de impostos	<u>26,5%</u>	<u>28,5%</u>

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objecto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos (cinco anos no que se refere à Segurança Social). Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2006 a 2009 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria colectável alterada. No entanto, o Conselho de Administração da Sociedade entende que qualquer liquidação adicional que possa resultar destas revisões não será significativa para as demonstrações financeiras.

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

**Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)**

Adicionalmente, de acordo com o artigo 58º do Código do IRC, a Direcção Geral dos Impostos poderá efectuar 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. Este assunto assume particular relevância face ao volume de transacções com outras empresas do Grupo José de Mello até ao exercício de 2006.

Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que venha a ser efectuada qualquer liquidação adicional, relativamente aos exercícios acima referidos, que seja significativa para as demonstrações financeiras. Como já referimos no decorrer do exercício de 2009 a Administração Fiscal procedeu a uma acção de inspecção ao IRC de 2005 da qual resultou uma liquidação adicional de €393.533. Esta justifica-se pela cessação do Regime Especial de Tributação de Grupos de Sociedade que a Sociedade José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. considerou no apuramento da matéria colectável de 2005. Tendo por base o acordo de compra de acções assinado entre a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A e a Hexapólis Unipessoal, Lda este valor deverá ser suportado pela entidade vendedora, não tendo deste modo impacto nas contas da Sociedade.

## **10 Outros passivos**

Esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Retenção de imposto sobre o rendimento das pessoas singulares:		
Trabalho dependente	7.016	6.913
Contribuições para a segurança social	3.635	3.878
Imposto do selo	-	8.851
Provisão para férias e subsídio de férias	14.893	50.209
Prémios a pagar a colaboradores	142.000	130.000
Serviços jurídicos	78.783	91.460
Serviços de informática	18.000	-
Cerb - Contabilidade de Gestão	28.140	12.060
Indemnizações	-	31.000
Outros	<u>16.938</u>	<u>5.374</u>
	<u><u>309.205</u></u>	<u><u>338.745</u></u>

## **11 Capital**

A Sociedade foi criada em 4 de Outubro de 1993, com um capital social de €374.098, representado por 75.000 acções com valor nominal de €4,99.

O capital social foi sucessivamente aumentado para 423.978 Euros (em 10 de Agosto de 1994, mediante a emissão de 10.000 acções com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), depois para €623.497 (em 29 de Dezembro de 1994, mediante a emissão de 40.000 acções com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas), finalmente para €748.197 (em 30 de Julho de 1996, mediante a emissão de 25.000 acções com valor nominal de €4,99, integralmente subscritas). Em 7 de Junho de 2001, a Sociedade procedeu à redenominação do capital social de Escudos para Euros, mediante a incorporação de reservas no valor de 1.803, tendo o valor nominal de cada acção passado de €4,99 para €5. Desde essa data que o capital social da Sociedade totaliza €760.000.

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, S.A.**

**Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009**  
(Montantes expressos em Euros)

Em 17 de Maio de 2006, a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. assinou com a Hexapólis Unipessoal, Lda. ("Hexapólis") um "Framework Agreement" em que garantia a esta entidade, ou a uma terceira entidade por esta indicada, a opção de comprar as acções detidas pela José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. no capital social da Imopólis, representativas de 100% do capital da Sociedade. O preço definido, nos termos do acordo assinado, ascendia ao valor de balanço da Imopólis à data de exercício da opção (sujeito a uma "due diligence" à Sociedade e ao seu último balanço disponível à data de exercício da opção e sujeito à confirmação de que o valor de mercado dos activos geridos pela Sociedade, através de um relatório de avaliação elaborado pela Cushman & Wakefield, ascendia pelo menos ao valor indicado no último balanço disponível à data de exercício da opção). O referido acordo determinava um período de opção pela Hexapólis de seis meses após a sua data de assinatura, extensíveis por mais três meses.

Em 30 de Janeiro de 2007, e na sequência da intenção manifestada pela Hexapólis de acionar a opção de compra, as referidas entidades assinaram, com base no "Framework Agreement" de 17 de Maio de 2006, um acordo de compra de acções ("Share Purchase Agreement"). Neste contexto, o preço final acordado foi de €1.549,572 (preço unitário de €1.033), integralmente liquidados na referida data, tendo a José de Mello Imobiliária, SGPS, S.A. ordenado a transferência irrevogável das 150.000 acções representativas de 100% do capital social da Imopólis para uma conta detida pela Hexapólis.

## **12 Outras reservas e resultados transitados**

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, esta rubrica têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Reserva legal	598.923	542.263
Reservas livres	31.546	34.009
Resultados transitados	170	(2.294)
	<u>630.638</u>	<u>573.978</u>

Por deliberação da Assembleia-Geral, realizada em 31 de Março de 2009, foi decidido que a aplicação dos resultados líquidos do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, fosse a seguinte: €56.660 para reforço da reserva legal e €509.941 distribuídos a título de dividendos.

De acordo com a legislação em vigor, a Sociedade deverá constituir uma reserva legal, correspondente a 10% dos lucros líquidos apurados em cada exercício, até à concorrência do valor do capital subscrito. A reserva legal só pode ser utilizada para cobertura de prejuízos ou para aumento do capital.

## **13 Rendimentos de serviços e comissões**

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

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os principais dados extraídos das demonstrações financeiras do Fundo ImoDesenvolvimento são como se segue:

	<u>31-12-2009</u>	<u>31-12-2008</u>
Activo líquido	207.897.904	272.631.788
Passivo	162.193.706	19.890.684
Capital do Fundo	45.504.198	252.741.114
Resultado líquido do exercício	(36.782.013)	(2.732.104)

✓ 12

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

O valor da comissão de gestão com referência ao exercício de 2009 ascendeu a €1.591.914 (2008: €1.765.623).

#### **14 Outros resultados de exploração**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
<b>Outros rendimentos de exploração:</b>		
Rendas de propriedades de investimento (Nota 6)	-	22.114
Ganhos relativos a anos anteriores	106.372	61.923
Ganhos na alienação de activos não correntes (Nota 6)	-	149.238
Outros	714	4.897
	<u>107.086</u>	<u>238.172</u>
<b>Outros encargos de exploração:</b>		
Inaeficiência da estimativa para imposto	-	(6.169)
Outros Impostos	-	(1.354)
Outros	(8.416)	(92.482)
	<u>(8.416)</u>	<u>(102.005)</u>
	<u>97.670</u>	<u>136.167</u>

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2008 na rubrica "Outros encargos de exploração – Outros" inclui custos com honorários de advogados referentes a exercícios anteriores no valor de €86.008.

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o saldo apresentado em "Outros rendimentos de exploração – Ganhos relativos a anos anteriores" corresponde ao valor em excesso da estimativa de bónus de desempenho registada nas contas do exercício de 2008 e 2007, respectivamente, face ao montante efectivamente pago aos colaboradores.

#### **15 Custos com o pessoal**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Remuneração dos órgãos sociais	333.451	321.532
Remuneração do pessoal	101.789	186.975
	<u>435.240</u>	<u>508.507</u>
Encargos sobre remunerações	36.848	61.335
Outros custos com o pessoal:		
Indemnizações	100	31.000
Outros	10.703	12.940
	<u>182.891</u>	<u>603.782</u>

Em 2009 e 2008, os montantes das remunerações atribuídas aos membros dos órgãos sociais respeitam à remuneração do Conselho de Administração.

Durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, a Sociedade teve ao seu serviço, para além dos membros do Conselho de Administração, 3 trabalhadores.

N / 13

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

Dos três administradores da Sociedade, apenas o Dr. Manuel Mota auferiu um salário pago pela Imopólis. Durante o ano de 2009 o valor pago a este administrador, a título de remuneração fixa, ascendeu a 220.846 Euros. No referido exercício, a Sociedade não procedeu ao pagamento ao Conselho de Administração de qualquer montante a título de remuneração variável.

## **16 Gastos gerais administrativos**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Serviços especializados:		
Advogados	120.367	138.378
Contabilidade	73.600	74.564
Consultoria e auditoria	93.640	64.380
Condomínio	14.379	13.897
Recepção	8.928	9.860
Informática	9.791	9.214
Outros	26.998	40.786
Rendas e alugueres	65.421	84.950
Despesas de comunicação e expediente	15.502	22.753
Água, energia e combustíveis	5.684	9.308
Deslocações, estadas e representações	727	7.924
Conservação e reparação	2.077	6.662
PUBLICIDADE	2.832	6.175
Seguros	3.378	4.610
Publicações	1.340	1.597
Outros	5.309	8.678
	<u>456.143</u>	<u>503.666</u>

No que se refere aos custos com consultoria e auditoria, o seu acréscimo relativamente ao ano anterior deriva de serviços prestados em 2009 com vista à implementação de um software informático.

O montante pago em 2009, a título de honorários, ao Fiscal Único da Sociedade, função exercida pela PricewaterhouseCoopers & Associados – Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda., ascendeu a 17.500 Euros.

**Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA**

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

**17 Transacções com entidades relacionadas**

Com relação a 31 de Dezembro de 2009 e de 2008, os saldos e as transacções efectuadas com entidades do grupo e relacionadas nos exercícios findos nestas datas, são os seguintes:

	2009		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
<b>Activos:</b>			
Outros activos	-	402.316	402.316
<b>Passivo:</b>			
Outros passivos	-	756	756
<b>Resultados:</b>			
Custos com Rendas	-	41.225	41.225
Proveitos com Comissões	-	1.591.914	1.591.914
	2008		
	Hexapólis	Fundo Imodesenv.	Total
<b>Activos:</b>			
Outros activos	-	166.377	166.377
<b>Passivo:</b>			
Outros passivos	-	1.890	1.890
<b>Resultados:</b>			
Custos com Rendas	-	63.101	63.101
Proveitos com Comissões	-	1.765.523	1.765.523

**18 Garantias prestadas**

A discriminação das garantias prestadas pelo Millenium BCP, em nome da Sociedade, é como segue:

Entidade beneficiária	Banco	Valor
Câmara Municipal de Oeiras	Millenium BCP	180.291
Câmara Municipal de Lisboa	Millenium BCP	89.784
		<u>270.075</u>

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento  
Imobiliário, SA

Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009  
(Montantes expressos em Euros)

## 19 Discriminação dos componentes de caixa e seus equivalentes

A discriminação de caixa e seus equivalentes, em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, e a reconciliação entre o seu valor e o montante de disponibilidades constantes do balanço naquela data, apresenta-se da seguinte forma:

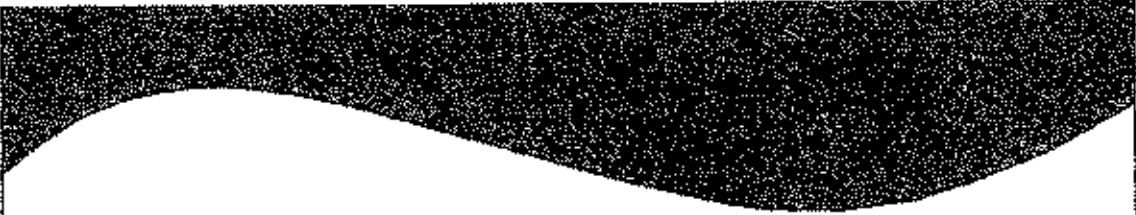
	2009	2008
Numerário (Nota 3)	969	969
Depósitos bancários imediatamente mobilizáveis		
Disponibilidades em instituições de crédito (Nota 4)	2.772.419	481.084
Aplicações em instituições de crédito (Nota 5)	<u>1.500.375</u>	<u>1.500.000</u>
	<u>4.273.763</u>	<u>1.982.063</u>

## 20 Consolidação

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

O Técnico Oficial de Contas

O Conselho de Administração



## **IV**

### **Pareceres externos**



PricewaterhouseCoopers  
& Associados - Sociedade de  
Revisores Oficiais de Contas, Lda.  
Paúlito Sotomayor  
Rua Sousa Martins, 1 - 3º  
1000-318 Lisboa  
Portugal  
Tel +351 213 599 000  
Fax +351 213 599 999

## Certificação Legal das Contas

### Introdução

1 Examinámos as demonstrações financeiras da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA ("Imopólis"), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009 (que evidencia um total de €4.820.886 e um total de capital próprio de €2.935.217, incluindo um resultado líquido de €309.205), a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração de alterações no capital próprio e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo. Estas demonstrações financeiras foram preparadas em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas introduzidas pelo Aviso nº 1/2006 do Banco de Portugal, as quais têm por base as Normas Internacionais de Relato Financeiro ("IFRS") em vigor, tal como adoptadas na União Europeia, com as excepções previstas nos Avisos nº1/2005, nº 4/2005 e nº 7/2008 do Banco de Portugal.

### Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e adequada a posição financeira da Imopólis, o resultado e o rendimento integral das suas operações, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.

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

### Âmbito

4 O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditória da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e (iv) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.

Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

5 O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.

6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

#### **Opinião**

7 Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA em 31 de Dezembro de 2009, o resultado e o rendimento integral das suas operações, as alterações no capital próprio e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

Lisboa, 26 de Abril de 2010

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

  
\_\_\_\_\_  
António Alberto Henriques Assis, R.O.C.

PricewaterhouseCoopers  
& Associados - Sociedade de  
Revisores Oficiais de Contas, Lda  
Palácio Sotomayor  
Rua Sousa Martins, 1 - 3º  
1069-318 Lisboa  
Portugal  
Tel +351 213 599 000  
Fax +351 213 599 999

## Relatório e Parecer do Fiscal Único

Senhores Accionistas,

1 Nos termos da lei e do mandato que nos conferiram, apresentamos o relatório sobre a actividade fiscalizadora desenvolvida e damos parecer sobre o Relatório de gestão e as Demonstrações financeiras apresentados pelo Conselho de Administração da Imopólis – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (a "Sociedade") relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009.

2 No decurso do exercício acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que considerámos adequada, a actividade da Sociedade. Verificámos a regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação, bem como a eficácia do sistema de controlo interno, apenas na medida em que os controlos sejam relevantes para o controlo da actividade da Sociedade e apresentação das demonstrações financeiras, do sistema de gestão de risco e da auditoria interna, e vigíamos também pela observância da lei e dos estatutos.

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

4 No âmbito das nossas funções verificámos que:

- i) o Balanço, as Demonstrações do rendimento integral, dos fluxos de caixa e de alterações no capital próprio e o correspondente Anexo, complementados com o teor da Certificação Legal das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira da Sociedade, das alterações no capital próprio, dos seus rendimentos e dos fluxos de caixa;
- ii) as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados são adequados;
- iii) o Relatório de Gestão é suficientemente esclarecedor da evolução dos negócios e da situação da Sociedade evidenciando os aspectos mais significativos; e
- iv) a proposta de aplicação de resultados não contraria as disposições legais e estatutárias aplicáveis.

Imopólis - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA

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

- i) seja aprovado o Relatório de Gestão;
- ii) sejam aprovadas as Demonstrações financeiras;
- iii) seja aprovada a proposta de aplicação de resultados.

6 Finalmente, desejamos expressar os nossos agradecimentos ao Conselho de Administração e a todos os colaboradores da Sociedade com quem contactámos, pela valiosa colaboração recebida.

Lisboa, 26 de Abril de 2010

O Fiscal Único

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

  
\_\_\_\_\_  
António Alberto Henriques Assis, R.O.C.