

FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO FECHADO

IMOSEDE

RELATÓRIO

E CONTAS

2008

- RELATÓRIO DE GESTÃO

- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS:
 - BALANÇO
 - DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
 - DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS

- ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- PARECER DO AUDITOR DO FUNDO

77 CR MS M

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

RELATÓRIO SOBRE O EXERCÍCIO DE 2008 DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

1.1. Introdução

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE foi constituído em 31 de Julho de 2006, como Fundo de Investimento Imobiliário Fechado de subscrição particular, sujeito ao regime previsto no nº 2 do artigo 48º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. A constituição do Fundo IMOSEDE foi autorizada por deliberação da CMVM de 6 de Abril de 2006 e com uma duração de 10 anos contados a partir da data da sua constituição.

O Fundo IMOSEDE está representado por 169.560 unidades de participação com valor nominal global de 84.780.000 Euros e no final de 2008 o capital do Fundo era detido por três participantes.

Em Assembleia de Participantes do Fundo realizada em 5 de Setembro de 2008 foi deliberado aumentar o capital do Fundo, tendo tal aumento sido realizado em 17 de Outubro de 2008 – tendo sido subscritas 20.339 novas Unidades de Participação a 737,4662 Euros cada, num total de 14.999.325,05 Euros.

1.2. Evolução do valor das Unidades de Participação e do Fundo

O Valor Líquido Global do Fundo atingiu em 31 de Dezembro de 2008 o montante de 118.047.509,55 Euros, o que traduz um acréscimo de 34,5% relativamente ao valor verificado no final de 2007. Este acréscimo ficou a dever-se à valorização dos imóveis por força de obras desenvolvidas e ao aumento de capital do Fundo.

	<u>Valor Global do Fundo</u>	<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>	<u>Unidades de Participação em circulação</u>	<u>Valor por Unidade de Participação</u>
31-12-2006	62.812.988,11	42.205.019,58	80.000	527,5627
31-12-2007	92.390.489,54	87.766.365,11	149.221	588,1636
31-12-2008	122.678.633,52	118.047.509,55	169.560	696,1990

O valor unitário do Fundo apresentou uma evolução de 18,4%, atendendo ao aumento do número de Unidades de Participação resultante do aumento de capital.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

1.3. Carteira de aplicações do Fundo

O Fundo IMOSEDE só tem aplicações em valores imobiliários e no final de 2008 essas aplicações ascendiam a 112.700.397,47 Euros – que traduz um acréscimo de 50,6% face ao valor verificado no final de 2007, fruto de um conjunto de 3 tipos de movimentos na carteira de aplicações do Fundo:

- Alienação de uma fracção autónoma correspondente a uma Loja na Av. da Boavista, no Porto, num total de 1.397.031,91 Euros (dos quais 141.600 Euros correspondem à anulação do ajustamento desfavorável reconhecido anteriormente neste imóvel).

Imóveis	Comprador	Data das Avaliações	Valor das Avaliações	Avaliadores	Data da Venda	Valor de Venda	Valor da Carteira antes da venda	Mais e Menos - valias realizadas
Loja na Av.Boavista, 1219, PORTO	SOLINCA	17/07/2008	1.175.000,00	Eng. Pedro Fortuna Carvalho	28-11-2008	1.683.000,00	1.397.031,91	285.968,09
		07/07/2008	1.290.000,00	Eng. Paulo Pimenta				

- Realização de obras relacionadas com o Loteamento na Maia, licenciado pelo Alvará de Loteamento da 1ª Fase (que corresponde à construção dos Lotes 1, 2 e 3), sendo as obras mais significativas as realizadas no Lote 2 - com a construção de um armazém com 23.185 m2 de área de implantação, com a construção de uma torre de 5 andares de escritórios, com uma área de implantação de 2.220 m2 e que no final de 2008 estava com 85% de acabamento, e ainda com o inicio da obra de expansão de um armazém já existente no Lote 2, cuja área de construção irá aumentar dos actuais 9.308 m2 para 29.330 m2.

IMÓVEIS	Obras realizadas em 2008
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468	32.848,86
Futuro Lote 4 - Terreno U-1492 (parte)	35.965,40
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492 (parte)	36.581,19
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785	215.996,74
Futuro Lote 9 - Terreno R-486	39.406,33
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479	52.630,48
LOTE 1 no L. Espido, Maia	4.350.860,21
LOTE 2 no L. Espido, Maia	21.349.030,35
	26.113.319,56

- Realização, em Junho de 2008, de novo processo de avaliação dos imóveis do Fundo, para efeito do aumento de capital do Fundo a propor à Assembleia de Participantes de Setembro e para traduzir o

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

valor de mercado da reclassificação da carteira por "Lotes" e "Futuros Lotes" que resultou do o registo predial e matricial do alvará de loteamento da Maia.

Face à reclassificação da carteira, foram anulados todos os ajustamentos favoráveis (num montante de 9.536.500,00 Euros) e desfavoráveis (num montante de 4.972.000,00 Euros) reconhecidos anteriormente.

Classificação da carteira do Fundo até Junho/2008	Anulação dos Ajustamentos reconhecidos anteriormente	
	Favoráveis	Desfavoráveis
Terreno c/ 17.817 m2 na MAIA composto por 4 prédios	-60.000,00	
Terreno Norte c/ 63.953 m2 na MAIA composto por 3 prédios	-1.300.000,00	
Terreno Sul c/ 80.551 m2 na MAIA composto por 7 prédios	-5.650.000,00	
Fracção A -Lugar Espido-MAIA		-770.000,00
Fracção B -Lugar Espido-MAIA	-1.500.000,00	
Fracção C -Lugar Espido-MAIA		-770.000,00
Fracção E -Lugar Espido-MAIA	-141.000,00	
Fracção F -Lugar Espido-MAIA	-209.500,00	
Fracção H -Lugar Espido-MAIA		-820.000,00
Fracção I -Lugar Espido-MAIA		-72.000,00
Fracção K -Lugar Espido-MAIA	-676.000,00	
Fracção L -Lugar Espido-MAIA		-2.540.000,00
	<u>-9.536.500,00</u>	<u>-4.972.000,00</u>

Em função do Processo de Avaliação reportado a 30 de Junho de 2008, e para os Lotes e Futuros lotes que compõem actualmente a carteira do Fundo, foram nessa data reconhecidos ajustamentos favoráveis (num montante de 27.550.000,00 Euros) e ajustamentos desfavoráveis (num montante de 2.477.500,00 Euros) – sendo que após este processo de avaliação e até ao final do ano de 2008 foi necessário diminuir em 7.360.711,90 Euros o ajustamento favorável reconhecido no Lote 2 para cumprimento de norma estabelecida por Regulamento da CMVM.

Classificação da carteira do Fundo após Junho/2008	Ajustamentos reconhecidos em 2008	
	Favoráveis	Desfavoráveis
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468	1.390.000,00	
Futuro Lote 4 - Terreno U-1492 (parte)		1.197.500,00
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492 (parte)	1.410.000,00	
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785	3.500.000,00	
Futuro Lote 9 - Terreno R-486	1.150.000,00	
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479		1.280.000,00
LOTE 1 no L. Espido, Maia	2.600.000,00	
LOTE 2 no L. Espido, Maia	10.139.288,10	
	<u>20.189.288,10</u>	<u>2.477.500,00</u>

O quadro seguinte traduz as alterações verificadas durante o ano 2008 na carteira de aplicações imobiliárias do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

IMÓVEIS	Valor da carteira de Imóveis em 31/12/2008	Variações na carteira em 2008				Reclassificação da carteira (*)	Ajustamentos Favoráveis	Ajustamentos Desfavoráveis	Valor da carteira de Imóveis em 31/12/2007
		Obras	Compras	Vendas					
Terrenos Urbanizados / Não arrendados	18.582.168,17	413.429,00	0,00	0,00	-11.682.594,99	440.000,00	2.477.500,00	31.888.834,16	
Terreno c/ 17.817 m2 na MAIA composto por 4 prédios	0,00				-1.495.847,76	-60.000,00		1.555.847,76	
Terreno c/ 30.898.m2 na MAIA composto por 1 prédio	0,00				-3.898.184,62			3.898.184,62	
Terreno Norte c/ 63.953 m2 na MAIA composto por 3 prédios	0,00				-9.506.854,99	-1.300.000,00		10.806.854,99	
Terreno Sul c/ 80.551 m2 na MAIA composto por 7 prédios	0,00				-9.977.946,79	-5.650.000,00		15.627.946,79	
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468	2.536.753,78	32.848,86			1.113.904,92	1.390.000,00		0,00	
Futuro Lote 4 - Terreno U-1492 (parte)	59.536,71	35.965,40			1.221.071,31		1.197.500,00	0,00	
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492 (parte)	2.014.635,33	36.581,19			568.054,14	1.410.000,00		0,00	
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785	10.073.530,65	215.996,74			6.357.533,91	3.500.000,00		0,00	
Futuro Lote 9 - Terreno R-486	2.905.596,61	39.406,33			1.716.190,28	1.150.000,00		0,00	
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479	992.115,09	52.630,48			2.219.484,61		1.280.000,00	0,00	
CONSTRUÇÕES ACABADAS E ARRENDADAS	94.118.229,30	25.699.850,56	0,00	0,00	11.682.596,14	10.212.788,10	-4.972.000,00	41.550.954,50	
Fracção L -Lugar Espido-MAIA	0,00				-12.723.268,72		-2.540.000,00	10.183.268,72	
Fracção A -Lugar Espido-MAIA	0,00				-2.882.030,82		-770.000,00	2.112.030,82	
Fracção B -Lugar Espido-MAIA	0,00				-4.505.208,05	-1.500.000,00		6.005.208,05	
Fracção C -Lugar Espido-MAIA	0,00				-9.906.940,78		-770.000,00	9.136.940,78	
Fracção G -Lugar Espido-MAIA	0,00				-3.872.357,34		-820.000,00	3.872.357,34	
Fracção H -Lugar Espido-MAIA	0,00				-1.267.463,68			447.463,68	
Fracção E -Lugar Espido-MAIA	0,00				-1.130.626,19	-141.000,00		1.271.626,19	
Fracção I -Lugar Espido-MAIA	0,00				-2.472.110,13		-72.000,00	2.400.110,13	
Fracção J -Lugar Espido-MAIA	0,00				-1.825.489,53			1.825.489,53	
Fracção K -Lugar Espido-MAIA	0,00				-1.968.668,49	-676.000,00		2.644.668,49	
Fracção D -Lugar Espido-MAIA	0,00				-666.001,62			666.001,62	
Fracção F -Lugar Espido-MAIA	0,00				-776.289,15	-209.500,00		985.789,15	
LOTE 1 no L. Espido, Maia	32.945.729,30	4.350.860,21			25.994.869,09	2.600.000,00		0,00	
LOTE 2 no L. Espido, Maia	61.172.500,00	21.349.030,35			29.684.181,55	10.139.288,10		0,00	
CONSTRUÇÕES ACABADAS E NÃO ARRENDADAS	0,00	0,00	0,00	1.538.631,91		0,00	-141.600,00	1.397.031,91	
Loja Av. Boavista,1221 (Fracção I)-PORTO	0,00			1.538.631,91			-141.600,00	1.397.031,91	
TOTAIS	112.700.397,47	26.113.319,56	0,00	1.538.631,91	1,15	10.652.788,10	-2.636.100,00	74.836.820,57	

(*) Embora não tenha havido alteração no método de tratamento contabilístico, houve alteração na identificação dos imóveis na Carteira, por força da reclassificação efectuada em Junho de 2008 por registo do alvará de loteamento.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Explicitação das mais e menos-valias potenciais em 31/12/2008

Imóveis	Valor de Aquisição	Mais Valias Potenciais	Menos Valias Potenciais	Valor de Balanço
Terrenos				
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468	1.146.753,78	1.390.000,00		2.536.753,78
Futuro Lote 4 - Terreno U-1492 (parte)	1.257.036,71		1.197.500,00	59.536,71
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492 (parte)	604.635,33	1.410.000,00		2.014.635,33
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785	6.573.530,65	3.500.000,00		10.073.530,65
Futuro Lote 9 - Terreno R-486	1.755.596,61	1.150.000,00		2.905.596,61
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479	2.272.115,09		1.280.000,00	992.115,09
	13.609.668,17	7.450.000,00	2.477.500,00	18.582.168,17
Construções				
LOTE 1 no L. Espido, Maia	30.345.729,30	2.600.000,00		32.945.729,30
LOTE 2 no L. Espido, Maia	51.033.211,90	10.139.288,10		61.172.500,00
	81.378.941,20	12.739.288,10	0,00	94.118.229,30
TOTAL	94.988.609,37	20.189.288,10	2.477.500,00	112.700.397,47

Os proveitos decorrentes dos arrendamentos de alguns dos imóveis da carteira, localizados nos Lotes 1 e 2, atingiram em 31/12/2008 o montante de 4.154.267,43 Euros.

O montante de Disponibilidades do Fundo a 31/12/2008 era de 9.978.236,05 Euros, representando aproximadamente 8,5 % do Valor Líquido Global do Fundo.

As aplicações financeiras dos valores de Disponibilidades geraram, durante o ano 2008, proveitos no montante de 482.417,70 Euros.

1.4. Evolução económica e financeira

O quadro seguinte traduz a evolução dos resultados do Fundo em 2008 face ao ano anterior:

	<u>31-12-2007</u>		<u>31-12-2008</u>	
PROVEITOS DE EXPLORAÇÃO				
Juros e Proveitos Equiparados	341.778,01		482.417,70	
Rendimentos de Imóveis	3.998.969,61		4.154.267,43	
Ganhos em Imóveis	8.086.500,00		25.447.256,19	
	<u>12.427.247,62</u>	100,0%	<u>30.083.941,32</u>	100,0%
CUSTOS DE EXPLORAÇÃO				
Perdas em imóveis	4.913.750,72		12.014.000,00	
Comissões	245.103,77		387.872,72	
FST	294.828,64		243.148,36	
Outros Custos	595.069,84		151,80	
Imp. indirectos	532.406,98		1.210.875,59	
	<u>6.581.159,95</u>	53,0%	<u>13.856.048,47</u>	46,1%
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO	5.846.087,67	47,0%	16.227.892,85	53,9%
Impostos directos	844.787,62		933.135,91	
Resultados Extraordinários	7,46		-12.937,55	
RESULTADO LIQUIDO	5.001.307,51	40,2%	15.281.819,39	50,8%

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

2. Rendibilidade

O Fundo IMOSEDE registou em 2008 uma rendibilidade efectiva de 18,3%, verificando-se uma rendibilidade anualizada de 14,6% desde o início da actividade do Fundo, ou seja nos 29 meses compreendidos entre 31/07/2006 e 31/12/2008.

ANO	RENDIBILIDADES	
	<u>Rendibilidade Efectiva</u>	<u>Rendibilidade Anualizada</u>
2006	5,5%	13,7%
2007	11,5%	12,1%
2008	18,3%	14,6%

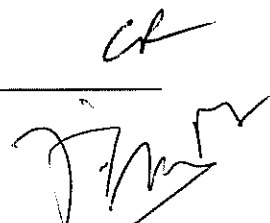
3. Factos relevantes após o termo do exercício

Após o termo do exercício de 2008, em 9 de Março de 2009, foi recebido officio da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários alertando para a necessidade de correcção do valor do património do Fundo IMOSEDE, atendendo a que desde Setembro de 2008 e relativamente ao imóvel "Lote 2 da Maia" não estar a ser cumprido com o estabelecido no nº 1 do artigo 8º do Regulamento 8/2002 da CMVM, segundo o qual o valor na carteira de um imóvel terá de ficar dentro do intervalo entre o valor de aquisição e o valor médio das suas avaliações.

Para esta situação já havia sido efectuada comunicação escrita da SONAEGEST à CMVM, em 21 de Janeiro de 2009, não só identificando tal incumprimento, bem como informando o prazo previsto para a regularização dessa inconformidade face a novo Processo de avaliação previsto para o 1º trimestre de 2009.

Face à comunicação da CMVM foi novamente analisada a situação, tendo-se optado por se antecipar a Avaliação desse imóvel para Dezembro de 2008. Com esse processo de Avaliação, realizado em Março de 2009 mas reportado a 31/12/2008, contabilizou-se o ajustamento necessário naquele imóvel passando a cumprir-se com o estabelecido no Regulamento anteriormente referido.

Após estas correcções, comunicadas a 20 de Março de 2009 à CMVM, foi recebido novo officio a 3 de Abril de 2009, em que a Comissão reiterava a necessidade de se efectuarem correcções à valorização daquele imóvel, desde a data em que se iniciou a desconformidade, isto é, desde 30 de Setembro de 2008. Foram então efectuadas as correcções desde 30 de Setembro a 31 de Dezembro e comunicadas aquela Comissão em 7 de Abril de 2009.




Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

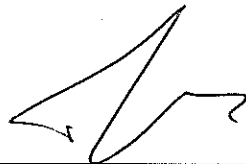
No entanto, em 29 de Abril de 2009 a CMVM voltou a enviar ofício em que comunicava que a Avaliação do imóvel do Fundo IMOSEDE, realizada em Março de 2009 e reportada a 31 de Dezembro de 2008 não podia ser utilizada na determinação do valor daquele imóvel. Segundo a CMVM, o valor de carteira dos imóveis deve incorporar a informação disponível à data e não em momentos posteriores e assim sendo consideram que não é possível considerar retroactivamente relatórios de avaliação subsequentes aquela data, ainda que com "datas de referência" anteriores.

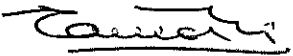
Face a esta posição da CMVM, foram feitas novas correcções ao valor da carteira daquele imóvel, utilizando as avaliações reportadas a Junho de 2008, tendo-se diminuído o ajustamento favorável reconhecido anteriormente por forma a ser dado cumprimento ao estabelecido no nº1 do artigo 8º do Regulamento 8/2002 da CMVM. Tal regularização traduziu-se numa diminuição do Resultado do exercício de 2008 do Fundo IMOSEDE em 11.060.711,90 Euros.

Maia, 7 de Maio de 2009

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA


Nuno Manuel Moniz Trigo Jordão


Marco Aurélio Lopes Nunes


Augusto Rodrigues de Castro Ribeiro


Joaquim Fernanda de Castro Ribeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

		ATIVO				PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2008		31-12-2007		Notas	31-12-2008		31-12-2007	
			MN/AI	MN/AD	Líquido	Líquido		MN/AI	MN/AD	Líquido	Líquido
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS										
31	Terrenos	1 e 3	19.348.077,76	2.477.500,00	24.320.577,76	31.888.834,17	2	84.780.000,00	74.610.500,00		
32	Construções	1 e 3	75.640.531,61	12.739.288,10	88.379.819,71	42.947.986,41	2	10.779.365,07	5.949.538,02		
33	Direitos						2	7.206.327,09	2.205.019,59		
34	Adiantamentos por conta de imóveis						2				
35	Outros Activos						2	15.281.819,39	5.001.307,51		
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		94.988.609,37	2.477.500,00	112.700.397,07	74.836.820,58		118.047.509,55	87.766.365,11		
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES										
	OBRIGAÇÕES										
211+2171	Títulos da Dívida Pública				0,00	0,00					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados				0,00	0,00					
213+214+2173	Obrigações diversas				0,00	0,00					
22	Participações em Soc. Imobiliárias				0,00	0,00					
24	Unidades de Participação				0,00	0,00					
25	Outros títulos				0,00	0,00					
	TOTAL CART. TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES		0,00	0,00	0,00	0,00		0,00	0,00		
	CONTAS DE TERCEIROS										
411	Devedores por crédito vencido				0,00	0,00					
412	Devedores por rendas vencidas				0,00	0,00					
413+...+419+427	Outras Contas de Devedores	14.f)	1.842.608,31	0,00	1.842.608,31	522.640,27	14.d)	3.336,47	2.334,59		
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		1.842.608,31	0,00	1.842.608,31	522.640,27		10.719.302,29	5.215.936,44		
	DISPONIBILIDADES										
11	Caixa	7			0,00						
12	Depósitos à Ordem	7	578.236,05		578.236,05	453.668,96					
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	9.400.000,00		9.400.000,00	17.100.000,00					
14	Certificados de Depósito				0,00						
18	Outros meios monetários				0,00						
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		9.978.236,05	0,00	9.978.236,05	17.553.668,96		10.722.638,76	5.218.274,03		
	ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS										
51	Acrescimos de Proventos	14.a)	78.283,44		78.283,44	181.651,33	14.b)	89.198,48	36.888,63		
52	Despesas com Custo Diferido		5.273,91		5.273,91	5.476,93	14.b)	80.917,27	78.713,30		
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		4.351.902,88		4.351.902,88	4.351.902,88	14.f)	16.438,00			
59	Contas Transitórias Activas				0,00						
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS e DIFERIM. ACTIVOS		4.435.460,23	0,00	4.435.460,23	187.108,26		106.553,75	115.601,93		
	TOTAL DO ACTIVO		111.244.913,96	2.477.500,00	128.956.702,06	93.100.238,07		128.956.702,06	93.100.238,07		

Abreviatura: MN - Moeda Nacional; MN/AI - Moeda Nacional em Ativo; MN/AD - Moeda Nacional em Passivo; A - Ajustamentos (proventos, act. Ajustamentos (diferimentos)

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2008

O Técnico de Contas
 Maria José Correia de Sousa, C.º
 Nota nos Contas do Exercício Anual

M. J. Sousa

O Conselho de Administração
 António João Aguiar de Castro Ribeiro
 Aguiar de Castro Ribeiro

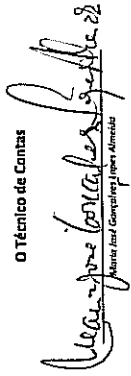
Aguiar de Castro Ribeiro

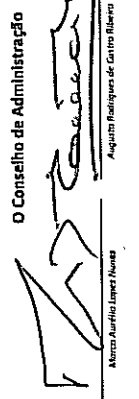
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FIMDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007

CUSTOS E PERDAS		PROVEITOS E GANHOS	
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	31-Dez-2008	31-Dez-2007
		Notas	Notas
714-718	CUSTOS E PERDAS CORRENTES		
715	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS		
	De Operações Correntes		594.903,18
	De Operações Extrapatrimoniais		
722	COMISSÕES		
	Da Carteira de Títulos e Participações		
723	Em Activos Imobiliários		
724-728	Outras, de Operações Correntes		245.103,77
729	De Operações Extrapatrimoniais		
	PERDAS OPERACIONAIS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
	Na Carteira de Títulos e Participações		
732	Em Activos Imobiliários	1	12.014.000,00
733	Outras, em Operações Correntes		
734-738	Em Operações Extrapatrimoniais		
739	IMPOSTOS		
	Impostos sobre o rendimento	12	933.135,91
741-742	Impostos indirectos	12	1.210.875,59
743-745	Outros impostos		
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO		
	Ajustamentos de dívidas a receber		
751	Provisões para encargos		243.148,56
752	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		151,80
76	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		14.789.184,98
77	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		7.425.947,57
781	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS		
	Valores Incobráveis		
782	Perdas Extraordinárias		
783	Perdas de Exercícios Anteriores		
784-785	Outras Perdas Eventuais		13.434,59
86	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		13.434,59
	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se > 0)		5.001.307,51
	TOTAL		30.084.438,36
812-762-743	Resultados da Carteira Títulos		0,00
813-46-745-76	Resultados de Activos Imobiliários		17.344.375,26
819-745	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0,00
8-41-7431	Resultados Correntes		16.227.892,85
812-762-743	Resultados Eventuais		0,00
	Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		6.876.890,25
	Resultados Líquidos do Período		5.846.095,13
	TOTAL		12.427.255,08
	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS		
	Da Carteira de Títulos e Participações		
	Outros, em Operações Correntes	12	482.417,70
	De Operações Extrapatrimoniais		
	RENDIMENTO DE TÍTULOS		
	Da Carteira de Títulos e Participações		
	De Outras Operações Correntes		
	De Operações Extrapatrimoniais		
	GANHOS EM OPERACIONAIS E ACT. IMOBILIÁRIOS		
	Da Carteira de Títulos e Participações		
	Em Activos Imobiliários	1	25.447.256,19
	Outros, em Operações Correntes		
	Em Operações Extrapatrimoniais		
	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
	De ajustamentos de dívidas a receber		
	De Provisões para encargos		
	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	12	4.154.267,43
	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		30.083.941,32
	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
	Recuperação de Incobráveis		
	Ganhos Extraordinários		
	Ganhos de Exercícios Anteriores		497,04
	Outros Ganhos Eventuais		497,04
	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		994,08
	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se < 0)		0,00
	TOTAL		30.084.438,36
	Resultados Eventuais		-12.937,55
	Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		16.214.955,30
	Resultados Líquidos do Período		5.846.095,13
	TOTAL		12.427.255,08
	Resultados Eventuais		7,46
	Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		5.846.095,13
	Resultados Líquidos do Período		5.001.307,51

As Notas Anexas fazem parte integrante da demonstração dos resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008

O Técnico de Contas

 Assente José Gonçalves Fernandes

O Conselho de Administração

 Álvaro Aurélio Lopes Nunes
 Aguiar Fernandes de Castro Ribeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE**DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2008 E 2007**

(valores em EUR)

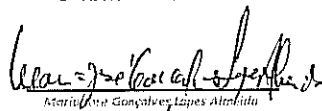
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2008		31-Dez-2007	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação		14.999.325,05		40.560.038,03
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de Unidades de Participação	-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-	-	-
Fluxo das operações sobre as Unidades do Fundo		14.999.325,05		40.560.038,03
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	-	-	-	-
Rendimentos de activos imobiliários	4.667.494,49		4.626.715,32	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	-		-	
Outros Receblm.valores imobiliários		4.667.494,49		4.626.715,32
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	50.000,00		18.414.703,00	
Grandes reparações e construções em activos imobiliários	21.840.851,13		12.804.323,24	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	168.603,38		113.799,19	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	43.262,05	22.102.716,56	92.597,20	31.425.422,63
Fluxo das operações sobre activos Imobiliários		-17.435.222,07		-26.798.707,32

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2008		31-Dez-2007	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido	-		-	
Cobranças com acordo de revenda	-		-	
Juros de depósitos bancários	482.661,70		175.569,52	
Juros de certificados de depósito	-		-	
Outros recebimentos correntes		482.661,70	3.020.010,00	3.195.579,52
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	254.224,57		148.972,20	
Comissão de Depósito	66.823,31		36.265,15	
Despesas com crédito vencido	-		-	
Juros suportados com aquisição de imóveis	-		594.903,14	
Compras com acordo de revenda	-		-	
Impostos e taxas	5.246.220,59		326.667,64	
Taxa de Supervisão	32.472,89		19.023,43	
Outros pagamentos correntes	20.056,23	5.619.797,59	28.848,84	1.154.680,40
Fluxo das operações de gestão corrente		-5.137.135,89		2.040.899,12

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2008		31-Dez-2007	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	-		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Recuperação de incobráveis	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais		0,00		0,00
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinários	2.400,00		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais	-	2.400,00	-	0,00
Fluxo das operações eventuais		-2.400,00		0,00
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		-7.575.432,91		15.802.229,83
Disponibilidades no início do exercício(B)		17.553.668,96		1.751.439,13
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+(A)		9.978.236,05		17.553.668,96

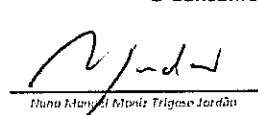
As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.

O Técnico de Contas

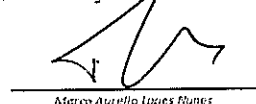


Maria Teresa Gonçalves Lopes Ataláida

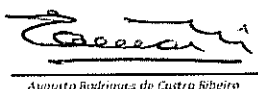
O Conselho de Administração



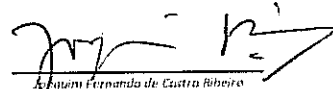
Diana Manuel Maria Trigo Jardim



Marco Aurelio Lopes Nunes



Augusto Rodrigues de Castro Ribeiro



Joaquim Fernando de Castro Ribeiro

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Anexo às Demonstrações Financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE em 31 de Dezembro de 2008

INTRODUÇÃO

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE ("FUNDO") foi constituído em 31 de Julho de 2006, como Fundo de Investimento Imobiliário fechado de subscrição particular, por um prazo de 10 anos.

O FUNDO é administrado, gerido e representado pela Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. ("Sociedade Gestora"), sendo as funções de entidade depositária ("Depositário") asseguradas pelo BANCO BPI, S.A..

As notas que se seguem estão organizadas de acordo com o Regulamento nº 2/2005 da CMVM, que define o regime a que deve obedecer a contabilidade dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que os números omissos não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

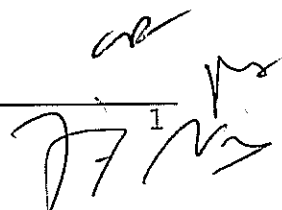
BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do FUNDO, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela CMVM, e regulamentação complementar emitida por esta entidade – tendo em consideração o exposto no último parágrafo da Introdução.

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

a) Especialização de exercícios

O FUNDO 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.



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

b) Comissão de Gestão

A comissão de gestão constitui um encargo do FUNDO, a título de remuneração dos serviços de gestão que lhe são prestados pela Sociedade Gestora. Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada mensalmente, por aplicação de uma taxa anual nominal de 0,25% sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica "Comissões" (Nota 14.c).

c) Comissão de Depósito

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao FUNDO. Segundo o Regulamento de Gestão, a comissão do banco depositário é calculada mensalmente através da aplicação de uma taxa anual nominal de 0,07% sobre o valor líquido global do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês e liquidada no trimestre seguinte aquele que respeitar, sendo registada na rubrica "Comissões" (Nota 14.c).

d) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão devida à CMVM, instituída pela Portaria nº 313-A/2000, de 29 de Fevereiro e aditada pela Portaria nº 1303/2001, de 22 de Novembro, posteriormente revogadas pela Portaria nº 913-I/2003 de 30 de Agosto, constitui um encargo do FUNDO (Nota 14.c). Esta remuneração é calculada por aplicação de uma taxa mensal de 0,00266% sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada mês.

e) Imóveis

Os imóveis adquiridos pelo FUNDO são registados de acordo com o respectivo custo de aquisição, acrescido das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão.

De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão reflectir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições normais de mercado.

Nos termos do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei nº 13/2005 de 7 de Janeiro e pelo Decreto-Lei nº 357-A/2007 de 31 de Outubro (Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário), as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, nomeados pela Sociedade Gestora.

CP
JF 2
[Handwritten signature]

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Também de acordo com o actual Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, os imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima de 2 anos e sempre que ocorra uma alteração significativa no seu valor.

A valorização de cada um dos imóveis é calculada através da reanálise por comparação do valor de balanço de cada imóvel com o resultante das respectivas avaliações, devendo o valor contabilístico dos imóveis acabados encontrar-se compreendido entre o respectivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos avaliadores nas avaliações efectuadas.

As mais ou menos-valias potenciais que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal (o qual corresponde à média simples das duas avaliações de peritos independentes) são reconhecidas nas correspondentes contas de Proveitos e de Custos, tendo como contrapartida as rubricas "Ajustamentos de Activos Imobiliários" do Activo.

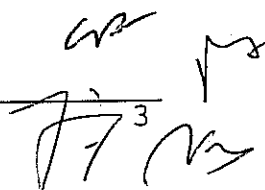
As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de mercado (entendido como a soma do custo de aquisição com os ajustamentos favoráveis ou desfavoráveis reconhecidos).

As rendas dos imóveis são reconhecidas como proveitos no exercício a que respeitam, pelo que as rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica do passivo "Acréscimos e Diferimentos" (Nota 14.b).

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do FUNDO, pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital do FUNDO, nomeadamente, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e do resultado líquido do exercício.

A rubrica "Variações patrimoniais" resulta da diferença entre o valor de subscrição ou do resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação. Por força do FUNDO ser um fundo fechado, esta rubrica só é movimentada por subscrições correspondentes a aumentos de capital e por resgates correspondentes a diminuições de capital.

Handwritten signature and initials, including a large '3' and a checkmark.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

g) Impostos diferidos

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que foram registadas por via da avaliação dos imóveis em carteira.

h) Julgamentos e estimativas

As estimativas contabilísticas mais significativas reflectidas nas demonstrações financeiras relacionam-se com a valorização dos imóveis, as quais dependem da estimativa do seu valor venal conforme indicado na alínea e) acima.

As estimativas foram determinadas com base na melhor informação disponível à data da preparação das demonstrações financeiras e com base no melhor conhecimento e na experiência de eventos passados e/ou correntes. No entanto, poderão ocorrer situações em períodos subsequentes que, não sendo previsíveis à data, não foram considerados nessas estimativas. As alterações a essas estimativas, que ocorram posteriormente à data das demonstrações financeiras, serão corrigidas em resultados de forma prospectiva.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS

A valorização dos imóveis da carteira de aplicações do FUNDO é calculada através da comparação do valor médio das duas avaliações apresentadas pelos peritos avaliadores com o valor de balanço de cada imóvel. Dessa comparação resultará um ajustamento (uma mais ou menos valia potencial):

- No caso dos imóveis acabados adquiridos, sempre que se obtenha uma diferença que exceda substancialmente um intervalo de 5%, percentagem que os peritos avaliadores consideram que ainda traduz um valor de mercado;
- e, no caso dos imóveis acabados, sempre que se verifique que o valor a considerar na carteira não esteja compreendido entre o seu valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos, conforme se encontra estipulado no nº1 do artigo 8º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM com as alterações introduzidas pelos Regulamentos nº 1/2005 e nº 7/2007 e republicado pelo Regulamento da CMVM nº 7/2007.

Nos casos em que se verifique que o valor da carteira está fora daquele intervalo definido pelo nº1 do artigo 8º do referido Regulamento da CMVM, deverá ter-se em conta que o diferencial para o valor mais próximo do

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

limite do intervalo não exceda os referidos 5% que os peritos avaliadores consideram que ainda traduz um valor de mercado.

Nos termos do actual Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, as compras de imóveis devem ser precedidas de Avaliações - sendo depois a periodicidade mínima das avaliações de 2 anos.

Em Março de 2007 foram realizadas avaliações para todos os imóveis da carteira do FUNDO, para efeitos do aumento de capital do FUNDO – e para este efeito é necessário que as avaliações tenham menos de 6 meses.

Também em 2008 foram realizadas avaliações para todos os imóveis da carteira do FUNDO, pelo mesmo motivo, isto é, um aumento de capital do FUNDO.

Até 30/06/2008 a carteira era constituída por um conjuntos de terrenos e construções, que foram adquiridos na data de constituição do FUNDO (Julho de 2006) com o objectivo de se desenvolver um projecto de loteamento em 3 fases. Assim que foi efectuado o registo na matriz e na Conservatória do Registo Predial do Alvará de Loteamento correspondente à 1ª Fase e foi efectuada a alteração da classificação dos imóveis na carteira por forma a identificar os imóveis por Lotes (Lotes 1, 2 e 3 autorizados pelo referido Alvará) e futuros lotes (a serem autorizados posteriormente por Alvarás a obter).

Os Lotes 1 e 2 têm a particularidade de terem já construções edificadas (que correspondiam às fracções autónomas adquiridas no início da actividade do FUNDO) e no caso do Lote 2, que também tem terrenos, estão a ser construídos mais dois edifícios (um armazém e uma torre de escritórios) e a ampliar um dos edifícios já existentes. Em termos de registo predial e matricial, a cada um daqueles lotes corresponde um prédio, e por isso, só é possível falar de valor de mercado ou de transacção para o "lote" e não para cada uma das edificações que constituem o mesmo. Isto significa que o Lote 2, embora tenha uma parte a ser construída, está na totalidade considerado na carteira como "construção acabada", sem separação de parte construída e parte em curso.

Face ao exposto, antes da realização do processo de avaliação para efeitos do aumento de capital, foi feita a reclassificação da carteira de aplicações imobiliárias do FUNDO, para que do processo de avaliação resultasse a determinação do valor de mercado por lote e futuro lote. Dessa reclassificação da carteira resultou a anulação de todos os ajustamentos reconhecidos anteriormente, para o conjunto de terrenos e construções que constituíam a carteira do FUNDO.

Handwritten signatures and initials, including a large '5' and a signature that appears to be 'J.F.'.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Foram também realizadas avaliações antes da venda da Loja na Av. da Boavista no Porto – não tendo deste processo de avaliação resultado qualquer alteração no ajustamento desfavorável anteriormente reconhecido. Na venda deste imóvel foi reconhecida uma mais-valia de 285.968,09 Euros (na qual está incluída o montante de 141.600,00 Euros de anulação de ajustamento desfavorável reconhecido anteriormente e não realizado na venda).

No final do exercício e para que o valor na carteira do imóvel "Lote 2" ficasse compreendido entre o seu valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respectivos peritos, foi alterado o ajustamento reconhecido para esse imóvel na data da avaliação que precedeu o aumento de capital do FUNDO.

Ajustamentos reconhecidos em 2008		
	Favoráveis	Desfavoráveis
Anulação dos ajustamentos pela reclassificação da carteira		
Terreno c/ 17.817 m2 na MAIA composto por 4 prédios		60.000,00
Terreno Norte c/ 63.953 m2 na MAIA composto por 3 prédios		1.300.000,00
Terreno Sul c/ 80.551 m2 na MAIA composto por 7 prédios		5.650.000,00
Fracção L -Lugar Espido-MAIA	2.540.000,00	
Fracção A -Lugar Espido-MAIA	770.000,00	
Fracção B -Lugar Espido-MAIA		1.500.000,00
Fracção C -Lugar Espido-MAIA	770.000,00	
Fracção H -Lugar Espido-MAIA	820.000,00	
Fracção E -Lugar Espido-MAIA		141.000,00
Fracção I -Lugar Espido-MAIA	72.000,00	
Fracção K -Lugar Espido-MAIA		676.000,00
Fracção F -Lugar Espido-MAIA		209.500,00
Anulação dos ajustamentos pela alienação de imóvel		
Loja Av. Boavista,1221 (Fracção I)-PORTO	141.600,00	
Reconhecimento dos ajustamentos para a nova classificação da carteira		
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468	1.390.000,00	
Futuro Lote 4 - Terreno U-1492 (parte)		1.197.500,00
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492 (parte)	1.410.000,00	
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785	3.500.000,00	
Futuro Lote 9 - Terreno R-486	1.150.000,00	
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479		1.280.000,00
LOTE 1 no L. Espido, Maia	2.600.000,00	
LOTE 2 no L. Espido, Maia	10.139.288,10	
	25.302.888,10	12.014.000,00

Nota: a anulação de um Ajustamento Favorável equivale ao reconhecimento de um Ajustamento Desfavorável e vice-versa

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number 6.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Em 31 de Dezembro de 2008 a carteira de aplicações imobiliárias do FUNDO pode ser detalhada como segue:

Imóveis	Valor de Aquisição <i>(contas 31 e 32)</i>	Valor de Balanço <i>(contas 31, 32 e 38)</i>	Média das avaliações
Terrenos			
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468	1.146.753,78	2.536.753,78	2.654.393,17
Futuro Lote 4 - Terreno U-1492 (parte)	1.257.036,71	59.536,71	48.535,00
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492 (parte)	604.635,33	2.014.635,33	2.090.472,05
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785	6.573.530,65	10.073.530,65	10.490.909,90
Futuro Lote 9 - Terreno R-486	1.755.596,61	2.905.596,61	3.028.871,66
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479	2.272.115,09	992.115,09	927.350,50
	13.609.668,17	18.582.168,17	19.240.532,28
Construções Acabadas			
LOTE 1 no L. Espido, Mala	30.345.729,30	32.945.729,30	32.337.500,00
LOTE 2 no L. Espido, Mala	51.033.211,90	61.172.500,00	61.172.500,00
	81.378.941,20	94.118.229,30	93.510.000,00
TOTAL	94.988.609,37	112.700.397,47	112.750.532,28

Note-se que no valor da rubrica "Terrenos" do Balanço, estão incluídos Terrenos que pertencem ao Lote 2 (no montante de 5.738.409,59 Euros em termos de Valor de Aquisição) e que nestes quadros aparecem incluídos na rubrica "Construções Acabadas" / Lote 2 . Em termos de registo predial e matricial, ao Lote 2 corresponde um prédio, e por isso, só é possível falar de valor de mercado ou de transacção para o "lote" e não para cada uma das edificações e terrenos disponíveis que constituem o mesmo.

O quadro seguinte dá a informação exigida no nº 7 do artigo 8º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM segundo o qual a sociedade gestora tem de informar anualmente a CMVM, no prazo aplicável ao envio das contas do FUNDO, da diferença existente entre o valor contabilístico do total do seu património imobiliário e o valor resultante da soma das médias simples dos valores dos avaliadores – sendo certo que o quadro não traduz os Ajustamentos contabilizados, mas antes o diferencial em 31 de Dezembro de 2008 entre os valores contabilizados na rubrica "Activos Imobiliários" e a média dos valores das últimas Avaliações efectuadas.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)	Adições após 30/06/2008
Terrenos				
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468	2.536.753,78	2.654.393,17	117.639,39	7.671,73
Futuro Lote 4 - Terreno U-1492 (parte)	59.536,71	48.535,00	-11.001,71	8.399,57
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492 (parte)	2.014.635,33	2.090.472,05	75.836,72	23.722,96
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785	10.073.530,65	10.490.909,90	417.379,25	51.510,18
Futuro Lote 9 - Terreno R-486	2.905.596,61	3.028.871,66	123.275,05	9.203,17
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479	992.115,09	927.350,50	-64.764,59	19.741,14
	18.582.168,17	19.240.532,28	658.364,11	120.248,75
Construções Acabadas				
LOTE 1 no L. Espido, Maia	32.945.729,30	32.337.500,00	-608.229,30	1.684.192,07
LOTE 2 no L. Espido, Maia	61.172.500,00	61.172.500,00	0,00	10.389.018,20
	94.118.229,30	93.510.000,00	-608.229,30	12.073.210,27
TOTAL	112.700.397,47	112.750.532,28	50.134,81	12.193.459,02

Dado o processo de loteamento actualmente em curso, nomeadamente com construção de alguns edifícios no Lote 2, o valor de diferencial indicado no quadro acima é justificado pelo custo das obras efectuadas após a data da última avaliação pelo que, e de forma a ser possível uma melhor leitura da informação, é apresentado o valor das adições ao valor de aquisição dos imóveis relativos a obras efectuadas após 30 de Junho de 2008, uma vez que as avaliações, conforme referido na Nota 3, se reportam a essa data.

Relativamente ao Lote 2, verificou-se a partir de Setembro de 2008 que o valor do imóvel na carteira estava fora do intervalo entre o valor de aquisição e o valor médio das avaliações reportadas a 30 de Junho de 2008, incumprindo com o estipulado no nº1 do artigo 8º do Regulamento 08/2002 da CMVM. Esta situação de incumprimento era considerada pela Sociedade Gestora como uma situação temporária, visto que estava programado proceder a nova Avaliação deste imóvel durante o 1º trimestre de 2009.

Não permitindo a CMVM que tal situação se verificasse, optou a Sociedade Gestora por solicitar aos peritos avaliadores que realizassem a avaliação do imóvel, reportando-a à data de 31 de Dezembro de 2008. Foram efectuadas correcções ao valor deste imóvel entre Setembro e Novembro com base nas avaliações de Junho de 2008 e efectuaram-se as necessárias correcções do valor do imóvel em Dezembro com base neste novo processo de avaliação - com reconhecimento dum ajustamento favorável de 3.700.000 euros, ficando o valor acumulado do ajustamento favorável deste imóvel em 21.200.000 Euros.

CR
 8
 DJ
 MJ

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

No final de Abril de 2009 a CMVM comunicou que não aceitava a utilização daquele processo de avaliação do Lote 2 reportado a 31 de Dezembro de 2008, por considerar que a determinação do valor de carteira dos imóveis deve incorporar a informação disponível à data e não em momentos posteriores e não sendo, por isso, possível de considerar retroactivamente relatórios de avaliação subsequentes aquela data, ainda que com "datas de referência" anteriores.

Face a esta posição da entidade reguladora da actividade dos Fundos de Investimento Imobiliário, foi novamente efectuada correcção ao valor do Lote 2, considerando os valores do processo de avaliação reportado a Junho de 2008 – o que se traduziu em diminuir o ajustamento favorável do Lote 2 em 11.060.711,90 Euros, ficando o valor acumulado do ajustamento favorável deste imóvel em 10.139.288,10 Euros.

O quadro abaixo pretende explicitar o impacto da não consideração da avaliação do Lote 2 reportada a 31 de Dezembro de 2008.

LOTE 2	Valor de Aquisição	Ajustamento Favorável	Valor de Balanço	Média das avaliações	Intervalo definido pelo nº1 do art.8º do Reg.08/2002 da CMVM
Versão inicial de 31/12/2008 (com base em Avaliação reportado a 30/06/2008)	51.033.211,90	17.500.000,00	68.533.211,90	61.172.500,00	FORA
Versão corrigida de 31/12/2008 (com base em Avaliação reportado a 31/12/2008)	51.033.211,90	21.200.000,00	72.233.211,90	76.135.000,00	DENTRO
Valorização do Fundo		3.700.000,00			
Versão final de 31/12/2008 (com base em Avaliação reportado a 30/06/2008)	51.033.211,90	10.139.288,10	61.172.500,00	61.172.500,00	DENTRO
Valorização do Fundo		-11.060.711,90			

Reportado a 30 de Abril de 2009 foi realizado novo processo de avaliação da totalidade da carteira do Fundo para efeito de novo aumento de capital do Fundo, a propor à Assembleia de Participantes do Fundo convocada no passado dia 4 de Maio para se realizar em 8 de Maio de 2009.

Deste processo de Avaliação resultou um valor médio de avaliação para o Lote 2 de 92.4969.800,00 Euros – o que, face aos valores contabilizados à data de 30 de Abril de 2009 de 64.182.542,35 Euros de valor de aquisição e de 15.410.000,00 Euros de ajustamentos favoráveis, não deu lugar ao reconhecimento de qualquer alteração no valor da carteira para este imóvel.

CR M
TT

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do FUNDO está titulado através de unidades de participação iguais, com um valor base de 500 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do FUNDO, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O número de unidades de participação no fim do período era de 169.560, tendo sido subscritas 20.339 unidades de participação em 17 de Outubro de 2008 correspondentes ao aumento de capital, que havia sido aprovado em Assembleia de Participantes realizada em 5 de Setembro de 2008.

O movimento no capital do FUNDO durante o exercício de 2008 foi como segue:

Descrição	31-12-2007	Subscrições	Resgates	Dist.Result.	Transferências	Resultado do Exercício	31-12-2008
Valor base	74.610.500,00	10.169.500,00					84.780.000,00
Diferença em subscrições e resgates	5.949.538,02	4.829.825,05					10.779.363,07
Resultados Acumulados	2.205.019,58				5.001.307,51		7.206.327,09
Resultado Líquido do Exercício	5.001.307,51				-5.001.307,51	15.281.819,39	15.281.819,39
SOMA	87.766.365,11	14.999.325,05	0,00	0,00	0,00	15.281.819,39	118.047.509,55
Nº de Unidades de Participação	149.221	20.339					169.560
Valor Unidade de Participação	588,1636	737,4662					696,1990

NOTA 3 – INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 2008 não foram realizadas compras de imóveis para a carteira do FUNDO e foi realizada a venda de um imóvel da carteira do FUNDO.

Durante o ano de 2008 continuaram a ser realizadas obras relacionadas com o Projecto de Loteamento da Maia, já iniciadas em 2006, tendo sido realizadas construções com mais significado no Lote 2 e realizadas algumas obras no Lote 1 em algumas das construções já existentes.

O Inventário dos activos do FUNDO a 31/12/2008, de acordo com o Anexo VI do Regulamento nº 8/2002 da CMVM, com as alterações introduzidas pelos Regulamentos nº 1/2005 e nº 7/2007 e republicado pelo Regulamento da CMVM nº 7/2007, apresentava-se assim:

Handwritten signatures and initials, including a large '10' and a signature that appears to be 'D7'.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

	Área (m ²)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel
IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL						
Projectos de Construção						
Comércio						
Lote 3 - Terrenos U-01467 e U-01468 (Mala)	8.338	30-06-2008	2.533.278,34	30-06-2008	2.775.508,00	2.536.753,78
Futuros Lotes 5 e 6 - Terreno U-1492/parte (Mala)	4.516	30-06-2008	1.995.088,10	30-06-2008	2.185.856,00	2.014.635,33
Serviços						
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 - Terreno U-2785 (Mala)	14.224	30-06-2008	10.012.230,80	30-06-2008	10.969.589,00	10.073.530,65
Futuro Lote 9 - Terreno R-486 (Mala)	3.674	30-06-2008	2.890.670,31	30-06-2008	3.167.073,00	2.905.596,61
Outros						
Futura Lote 4 - Terreno U-1492/parte (Mala)	9.707	30-06-2008	48.535,00	30-06-2008	48.535,00	59.536,71
Outros - U-1493, R-184, R-1489 e R-479 (Mala)	19.827	30-06-2008	883.839,00	30-06-2008	970.862,00	992.115,09
Construções Acabadas						
Serviços						
LOTE 1 no L. Espido, Mala	48.530	30-06-2008	32.175.000,00	30-06-2008	32.500.000,00	32.945.729,30
LOTE 2 no L. Espido, Mala	125.081	30-06-2008	65.845.000,00	30-06-2008	56.500.000,00	61.172.500,00
TOTAL						112.700.397,47

NOTA 7 – LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	0,00			0,00
Depósitos à Ordem	453.668,96			578.236,05
Depósitos a prazo e com pré-aviso	17.100.000,00	131.750.000,00	139.450.000,00	9.400.000,00
Certificados de Depósito				
UP's de Fundos Tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	17.553.668,96	131.750.000,00	139.450.000,00	9.978.236,05

Para a variação na liquidez do FUNDO verificada em 2008 contribuíram os seguintes movimentos, para além de outros identificados na Demonstração dos Fluxos Monetários:

- como redução, os pagamentos de valores relativos a obras (no valor de 21.840.851,13 Euros) e os pagamentos de valores de IVA e imposto sobre Rendimentos (no valor de 5.246.220,59 Euros);
- como aumento, a liquidação do aumento de capital do FUNDO (14.999.325,05 Euros) e os valores recebidos de rendas (4.667.494,49 Euros).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

NOTA 12 – IMPOSTOS E RENDIMENTOS

Nos termos do disposto no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) a pagar, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados com os prédios em causa, desde que tais encargos se mostrem devidamente documentados.

Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

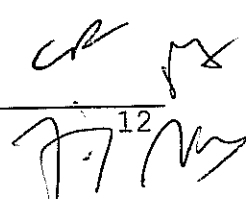
Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais valias líquidas potenciais que foram registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoas singulares residentes em território português se tratassem, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os impostos sobre rendimentos suportados em 2008 apresentam a seguinte composição:

Handwritten signature and initials, including the number 12, located in the bottom right corner of the page.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

VALORES DE 2008		RENDIMENTOS PREDIAIS	RENDIMENTOS DE CAPITAIS	MAIS VALIAS PREDIAIS	TOTAIS
(a)	Rendimentos do exercício	4.093.031,80 (*)	482.417,70	144.368,09	4.719.817,59
(b)	Rendimentos recebidos	4.446.151,05	610.079,42	0,00	5.056.230,47
(c)	Imposto retido nos rendimentos recebidos	0,00 (**)	120.665,40 20% x (b)	0,00	120.665,40
(d)	Imposto sobre os rendimentos	818.606,36 20% x (a)	96.483,54 20% x (a)	18.046,01 25% x 50% x (a)	933.135,91
(e)	IMPOSTO A PAGAR (Nota 14.d)	818.606,36 (d) - (c)	-24.181,86 (d) - (c)	18.046,01 (d) - (c)	812.470,51

(*) Valor dos rendimentos brutos deduzidos dos encargos suportados com conservação de imóveis.

(**) Dispensa de retenção de IRC nos rendimentos prediais recebidos conforme art.90º, nº 1 alínea g) do CIRC (Lei nº 109B /2001 de 27 de Dezembro)

No conjunto de imóveis da carteira de aplicações imobiliárias do Fundo existem alguns imóveis para os quais existe renúncia à isenção do IVA nos arrendamentos - relativamente aos quais é liquidado IVA nos arrendamentos e deduzido o IVA suportado em algumas obras.

Nos imóveis onde não existe (nem vai existir) renúncia à isenção do IVA no arrendamento ou naqueles em que nem arrendamento existe, o IVA suportado nas obras não é deduzido. O valor do IVA suportado e não deduzido no exercício de 2008 ascendeu a 1.210.293,97 Euros.

NOTA 14 – OUTRAS NOTAS

a) Acréscimos e Diferimentos – Activo

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Juros de Depósitos à Ordem	1.956,43 €	1.497,93 €
Juros de Depósitos a Prazo	1.419,72 €	122.787,64 €
Rendas a regularizar	<u>74.907,29 €</u>	<u>57.345,76 €</u>
	<u>78.283,44 €</u>	<u>181.631,33 €</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

b) Acréscimos e Diferimentos – Passivo

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Acréscimos de Custos		
Comissão de Gestão	26.131,48 €	18.284,70 €
Comissão de Depósito	21.954,00 €	15.439,93 €
Encargos com condomínios	37.620,00 €	- €
Honorários a liquidar	<u>3.493,00 €</u>	<u>3.164,00 €</u>
	<u>89.198,48 €</u>	<u>36.888,63 €</u>
Receitas com Provento Diferido		
Rendas	<u>80.917,27 €</u>	<u>78.713,30 €</u>

c) Comissões

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2008 e 2007:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Comissão de Gestão	262.071,39 €	158.464,19 €
Comissão de Depósito	73.337,38 €	44.345,24 €
Taxa de Supervisão	33.474,77 €	20.234,62 €
Comissões por Garantias Bancárias	<u>18.989,18 €</u>	<u>22.059,72 €</u>
	<u>387.872,72 €</u>	<u>245.103,77 €</u>

d) Outras Contas de Credores

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Imposto sobre Rendimentos a pagar (Nota 12)	812.470,51 €	800.895,26 €
IVA a pagar em liquidações correntes	963.060,78 €	- €
Imposto retido s/ Trabalho Independente	<u>1.440,00 €</u>	<u>50,00 €</u>
Estado e outros entes públicos	1.776.971,28 €	800.945,66 €
Valores relativos a obras em imóveis	7.554.831,01€	2.977.491,18 €
Valores em dívida relativos a aquisição de imóveis	<u>1.387.500,00 €</u>	<u>1.437.500,00 €</u>
	<u>10.719.302,29 €</u>	<u>5.215.936,44 €</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

e) Outras Contas de Devedores

Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
IVA a recuperar	- €	522.640,27 €
Valores a receber relativos a rendas	159.608,31 €	- €
Valor a receber relativo a alienação de imóveis	<u>1.683.000,00 €</u>	<u>- €</u>
	<u>1.842.608,31 €</u>	<u>522.640,27 €</u>

f) Outros Acréscimos e Diferimentos

Em 31 de Dezembro de 2008 o saldo desta rubrica no Activo corresponde a IVA suportado nas obras do Lote 2, a deduzir assim que as construções estejam acabadas e seja possível efectuar a renúncia à isenção do IVA no arrendamento das mesmas.

Na mesma data, o saldo desta rubrica no Passivo inclui 2 meses de rendas antecipadas facturadas em Novembro de 2008 da Loja na Av. da Boavista - alienada no final do mesmo mês, tendo os valores facturados que ser regularizados com o comprador da Loja.

g) Juros de Operações correntes

Os valores registados nesta rubrica no exercício findo em 31 de Dezembro de 2007, dizem fundamentalmente respeito ao valor de juros suportados de 1 de Janeiro a 24 de Agosto de 2007, relacionados com os valores em dívida relativos à compra de imóveis efectuadas em Julho e Agosto de 2006 – dívida paga em 24 de Agosto de 2007.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Para os efeitos da alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários, e do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e as demonstrações financeiras anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosede (“Fundo”) gerido pela entidade gestora Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2008, que evidencia um total de 128.956.702,06 Euros e capitais próprios de 118.047.509,55 Euros, incluindo um resultado líquido de 15.281.819,39 Euros, as Demonstrações dos resultados por naturezas, a Demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários; (ii) que a informação financeira histórica seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; (iv) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
3. A nossa responsabilidade consiste em examinar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, incluindo a verificação se, para os aspectos materialmente relevantes, é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão / Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que este seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Este exame incluiu a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, utilizadas na sua preparação. Este exame incluiu, igualmente, a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias, a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações, a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras, e a apreciação, para os aspectos materialmente relevantes, se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

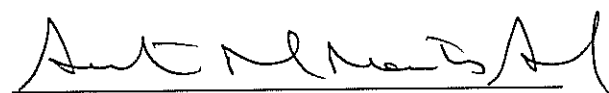
Opinião

5. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima, apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosede, gerido pela entidade gestora Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. em 31 de Dezembro de 2008, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação financeira nelas constante é, nos termos das definições incluídas nas directrizes mencionadas no parágrafo 4 acima, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Ênfase

6. Conforme referido no Relatório de Gestão e no Anexo às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2008, o Fundo procedeu, desde a sua constituição em Julho de 2006, a um conjunto de obras nos imóveis por si adquiridos, bem como à edificação de novos edifícios. Desta forma, a Carteira de imóveis do Fundo é constituída por construções acabadas e por construções em curso, as quais, por se encontrarem integradas no mesmo lote, não se encontram segregadas contabilisticamente como tal. Em 31 de Dezembro de 2008, os imóveis que integram o Lote 2, os quais incluem, para além de construções acabadas, uma Torre de Escritórios e um Armazém em construção, encontravam-se registados com base em avaliações datadas de 30 de Junho de 2008, não tendo a Sociedade Gestora considerado os resultados das avaliações efectuadas em 2009 reportadas a 31 de Dezembro de 2008, as quais provocariam um aumento do valor de Balanço daqueles imóveis de, aproximadamente, 11.060.000 Euros. Conforme referido na Nota 1, a não consideração daquelas avaliações baseou-se na posição assumida formalmente pela entidade reguladora dos fundos de investimento imobiliário relativamente a esta questão.

Porto, 7 de Maio de 2009



Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por António Manuel Martins Amaral