

**FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO FECHADO
IMOSEDE**

RELATÓRIO

E CONTAS

2009

- RELATÓRIO DE GESTÃO

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

- ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- PARECER DO AUDITOR DO FUNDO

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including a stylized 'A' and other illegible marks.

RELATÓRIO SOBRE O EXERCÍCIO DE 2009

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 pelo prazo de 10 anos a contar da data da sua constituição.

O Fundo IMOSEDE está representado por 190.247 unidades de participação com valor nominal global de 95.123.500 Euros e no final de 2009 o capital do Fundo era detido por três participantes.

Em Assembleia de Participantes do Fundo realizada em 8 de Maio de 2009 foi deliberado aumentar o capital do Fundo, tendo tal aumento sido realizado em 25 de Maio de 2009 através da subscrição de 20.687 novas Unidades de Participação a 725,0961 Euros cada, num total de 15.000.063,02 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 2009 o montante de 143.911.269,71 Euros, o que traduz um acréscimo de 22,5% relativamente ao valor verificado no final de 2008. 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</u> <u>Fundo</u>	<u>Valor Líquido</u> <u>Global do Fundo</u>	<u>Unidades de</u> <u>Participação em</u> <u>circulação</u>	<u>Valor por</u> <u>Unidade de</u> <u>Participação</u>
31-12-2007	92.390.489,54	87.766.365,11	149.221	588,1636
31-12-2008	122.070.404,22 (*)	117.439.280,25 (*)	169.560	692,6119 (*)
31-12-2009	147.153.567,44	143.911.269,71	190.247	756,4444

(*) Valores reexpressos face aos montantes publicados conforme descrito na Nota 9 do Anexo às Demonstrações financeiras do Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

O valor unitário do Fundo apresentou uma evolução de 9,2%.

1.3. Carteira de aplicações do Fundo

O Fundo IMOSEDE só tem aplicações em valores imobiliários e no final de 2009 essas aplicações ascendiam a 147.153.567,44 Euros – valor que traduz um acréscimo de 31,3% face ao verificado no final de 2008.

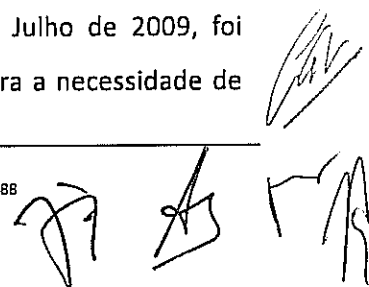
Para esta evolução do valor das aplicações imobiliárias do Fundo contribuíram as obras relacionadas com o Alvará de Loteamento da 1ª Fase e respectivo Aditamento emitidos pela Câmara Municipal da Maia (que correspondem à construção dos Lotes 1, 2 e 3).

As obras mais significativas foram realizadas no Lote 2, que atingiram em 2009 o montante de 29.023.712 Euros e onde foram concluídas as obras de construção do Armazém Sul (com 23.185 m2 de área de implantação), as obras de construção da Torre de Escritórios (com 5 andares e uma área de implantação de 2.220 m2) e a obra de expansão do armazém já existente (Armazém Centro), cuja área de construção é de 29.330 m2.. Durante o 1º semestre de 2010 concluir-se-ão alguns acabamentos da zona de armazenagem de frio do Armazém Centro.

Os investimentos realizados em 2009 constam do quadro seguinte:

IMÓVEIS	Obras realizadas em 2009
Lote 3 no L. Espido, Maia	68.496,08
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	23.445,03
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	10.265,64
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	136.821,61
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	24.113,44
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	26.258,01
LOTE 1 no L. Espido, Maia	299.900,68
LOTE 2 no L. Espido, Maia	29.023.712,28
	<u>29.613.012,77</u>

Após a aprovação e publicação das contas do exercício de 2008, em 1 de Julho de 2009, foi recebido officio da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários alertando para a necessidade de



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

correção do valor do património do Fundo IMOSEDE, atendendo a que relativamente ao imóvel "Lote 1 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.

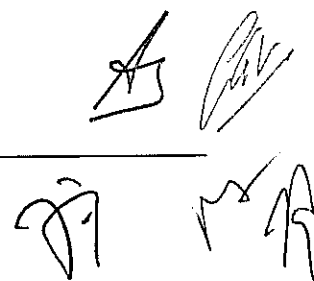
Face a esta situação, foi feita correção ao valor da carteira daquele imóvel, de que resultou um saldo de 608.229,30 Euros de Resultado negativo do exercício de 2008 por aprovar.

Foi igualmente feita correção ao valor daquele imóvel relativo aos meses de Janeiro e Fevereiro de 2009, não tendo havido lugar a alteração no Resultado do Fundo de 2009, visto que as correções efectuadas ao valor do Lote 1 entre Dezembro de 2008 e Fevereiro de 2009 foram de montante igual à alteração no ajustamento do Lote 1 que havia sido feita em Março de 2009.

A realização de processos de actualização das avaliações dos imóveis do Fundo, em Abril de 2009 (para efeito do aumento de capital do Fundo realizado em Maio), em Junho, em Setembro e em Dezembro de 2009, para acompanhamento do valor de mercado face às obras do loteamento realizadas durante o ano, traduziram-se no reconhecimento de um ajustamento favorável líquido de 5.417.441,20 Euros cujo detalhe se apresenta a seguir:

Ajustamentos reconhecidos em 2009		
	<u>Favoráveis</u>	<u>Desfavoráveis</u>
Futuro Lote 4		32.000,00
Futuros Lotes 5 e 6		120.000,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11		700.000,00
Futuro Lote 9		170.000,00
Outros Terrenos		45.000,00
LOTE 1 no L. Espido, Maia		786.270,70
LOTE 2 no L. Espido, Maia	7.270.711,90	
	<u>7.270.711,90</u>	<u>1.853.270,70</u>

O quadro seguinte traduz as alterações verificadas durante o ano 2009 na carteira de aplicações imobiliárias do Fundo:



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

IMÓVEIS	Valor da carteira de imóveis em 31/12/2009	Variações na carteira em 2009						Valor da carteira de imóveis em 31/12/2008
		Obras	Compras	Vendas	Reclassificações	Ajustamentos Favoráveis	Ajustamentos Desfavoráveis	
TERRENOS	17.804.567,98	289.399,81	0,00	0,00	-5.738.409,59	0,00	24.320.577,76	
Terrenos do Lote 2 no L. Espido, Maia	0,00						5.738.409,59	
Lote 3 no L. Espido, Maia	2.605.249,86	68.496,08					2.536.753,78	
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	50.981,74	23.445,03				32.000,00	59.536,71	
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	1.904.900,97	10.265,64				120.000,00	2.014.635,33	
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	9.510.352,26	136.821,61				700.000,00	10.073.530,65	
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	2.759.710,05	24.113,44				170.000,00	2.905.596,61	
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	973.373,10	26.258,01				45.000,00	992.115,09	
CONSTRUÇÕES	129.348.999,46	29.323.612,96	30.945,30	0,00	5.738.409,59	7.270.711,90	87.771.590,41	
LOTE 1 no L. Espido, Maia	31.851.129,98	299.900,68				786.270,70	32.337.500,00	
LOTE 2 no L. Espido, Maia	97.497.869,48	29.023.712,28	30.945,30		5.738.409,59	7.270.711,90	55.434.090,41	
TOTAIS	147.153.567,44	29.613.012,77	30.945,30	0,00	0,00	7.270.711,90	112.092.168,17	

A única compra realizada em 2009 correspondeu à aquisição de uma parcela de terreno com 1.080 m² à Câmara Municipal da Maia, para alargar um arruamento do Lote 2.

Imóveis	Vendedores	Data das Avaliações	Valor das Avaliações	Avaliadores	Data da Aquisição	Valor de Aquisição
Parcela de 1.080m ² para integrar no Lote 2	Câmara Municipal da Maia	03-04-2009	32.400,00	Avaliador Phimo Avaliação	08-04-2009	30.481,30
		28-03-2009	30.240,00	Avaliador M.Espregueira		

Explicitação das mais e menos-valias potenciais em 31/12/2009

Imóveis	Valor de Aquisição	Mais Valias Potenciais	Menos Valias Potenciais	Valor de Balanço
Terrenos				
Lote 3 no L. Espido, Maia	1.215.249,86	1.390.000,00		2.605.249,86
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	1.280.481,74		1.229.500,00	50.981,74
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	614.900,97	1.290.000,00		1.904.900,97
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.710.352,26	2.800.000,00		9.510.352,26
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.779.710,05	980.000,00		2.759.710,05
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.298.373,10		1.325.000,00	973.373,10
	13.899.067,98	6.460.000,00	2.554.500,00	17.804.567,98
Construções				
LOTE 1 no L. Espido, Maia	30.645.629,98	1.205.500,00		31.851.129,98
LOTE 2 no L. Espido, Maia	80.087.869,48	17.410.000,00		97.497.869,48
	110.733.499,46	18.615.500,00	0,00	129.348.999,46
TOTAL	124.632.567,44	25.075.500,00	2.554.500,00	147.153.567,44

Os proveitos decorrentes dos arrendamentos dos edifícios que compõem os Lotes 1 e 2 atingiram em 31/12/2009 o montante de 8.684.712,97 Euros, e os proveitos decorrentes de acessos de viaturas aos Lotes 1 e 2 atingiram na mesma data o montante de 481.331,18 Euros.

As aplicações financeiras dos valores de Disponibilidades entre Janeiro e Agosto de 2009 geraram, proveitos no montante de 40.853,75 Euros. A partir de Setembro passou a ser feita utilização de um crédito em regime de Descoberto em Conta de Depósito à Ordem contratado com o BPI, que gerou custos no montante de 54.016,54 Euros.

1.4. Evolução económica e financeira

O quadro seguinte traduz a evolução dos resultados do Fundo em 2009 face ao ano anterior:

	<u>31-12-2008</u>		<u>31-12-2009</u>	
PROVEITOS DE EXPLORAÇÃO				
Juros e Proveitos Equiparados	482.417,70		40.853,75	
Rendimentos de Imóveis	4.154.267,43		9.166.044,15	
Ganhos em imóveis	(*) 24.839.026,89		7.270.711,90	
	29.475.712,02	100,0%	16.477.609,80	100,0%
CUSTOS DE EXPLORAÇÃO				
Juros	0,00		54.016,54	
Perdas em imóveis	12.014.000,00		1.853.270,70	
Comissões	387.872,72		499.933,69	
FST	243.148,36		542.928,48	
Outros Custos	151,80		206,86	
Imp. indirectos	1.210.875,59		265.968,95	
	13.856.048,47	47,0%	3.216.325,22	19,5%
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO	15.619.663,55	53,0%	13.261.284,58	80,5%
Impostos directos	933.135,91		1.831.841,43	
Resultados Extraordinários	-12.937,55		42.483,29	
RESULTADO LIQUIDO	(*) 14.673.590,09	49,8%	11.471.926,44	69,6%

(*) Valores reexpressos face aos montantes publicados conforme descrito na Nota 9 do Anexo às Demonstrações financeiras do Fundo

2. Rendibilidade

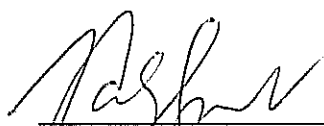
O Fundo IMOSEDE registou em 2009 uma rendibilidade efectiva de 9,2%, verificando-se uma rendibilidade anualizada de 12,9% desde o início da actividade do Fundo, ou seja nos 3 anos e meio compreendidos entre 31/07/2006 e 31/12/2009.

ANO	RENDIBILIDADES	
	Rendibilidade Efectiva	Rendibilidade Anualizada
2006	5,5%	13,7%
2007	11,5%	12,1%
2008 (*)	17,7%	14,4%
2009	9,2%	12,9%

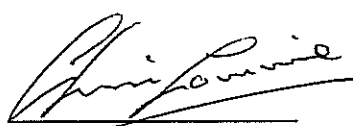
(*) Valores reexpressos face aos montantes publicados conforme descrito na Nota 9 do Anexo às Demonstrações financeiras do Fundo

Maia, 31 de Março de 2010

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA



Eng. Duarte Paulo Teixeira de Azevedo



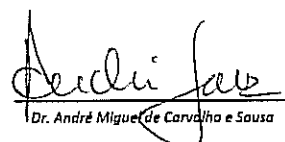
Dr. George Christopher Lawrie



Dr. Marco Aurélio Lopes Nunes



Dr. Joaquim Fernando de Castro Ribeiro



Dr. André Miguel de Carvalho e Sousa

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

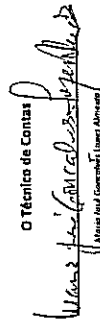
BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

Valores em EURO/DT

		ACTIVO				PASSIVO					
Código	Designação	Moeda	31-12-2009		31-12-2008		Código	Designação	Moeda	31-12-2009	31-12-2008
			Mv/AI	Mv/AD	Líquido	Líquido					
31	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	1 e 3	19.899.067,98	6.460.000,00	17.804.567,98	24.320.577,76	61	CAPITAL DO FUNDO	2	95.123.500,00	84.780.000,00
32	Terrenos	1, 3 e 9	110.733.499,45	18.615.500,00	129.348.999,46	87.771.590,41	62	Unidades de Participação	2	15.435.926,09	10.779.363,07
33	Construções						64	Variações Patrimoniais	2	21.679.917,18	7.206.327,09
34	Direitos						65	Resultados Transiç. e Resultados Distribuídos			
35	Adiantamentos por conta de Imóveis						66	Resultado Líquido do Exercício	2 e 9	11.471.926,44	14.673.590,09
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		124.632.567,44	25.075.500,00	147.703.567,44	112.092.168,17		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		143.911.269,71	117.459.280,25
211+2171	CARTEIRA TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES										
212+2172	OBRIGAÇÕES										
213+2173+2174	Títulos da Dívida Pública				0,00	0,00	47	AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	Outros Fundos Públicos Equiparados				0,00	0,00	48	Ajustamentos de dívidas a receber			
22	Obrigações diversas				0,00	0,00		Provisões Acumuladas		0,00	0,00
24	Participações em Soc. Imobiliárias				0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS			
26	Unidades de Participação				0,00	0,00					
	Outros títulos				0,00	0,00					
	TOTAL CART. TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0,00	0,00	0,00	0,00					
411	CONTAS DE TERCEIROS						421	CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por crédito vencido				0,00	0,00	422	Resgates a pagar aos participantes			
413+419+427	Devedores por rendas vencidas				0,00	0,00	423	Rendimentos a pagar aos participantes		3.628,04	3.336,47
	Outras Contas de Devedores	14 e I	6.111,80	0,00	6.111,80	1.842.608,31	424+425+429	Comissões e Outros Encargos a pagar	14 e I	8.070.237,45	10.719.302,29
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		6.111,80	0,00	6.111,80	1.842.608,31	431	Outras contas de Credores	7	8.865.513,08	
11	DISPONIBILIDADES						432	Empréstimos Titulados (UP-comparável)			
12	Caixa	7			0,00	0,00	44	Empréstimos Não Titulados			
13	Depósitos à Ordem	7			0,00	0,00		Adiantamentos por venda de Imóveis			
14	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7			0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		16.959.576,57	10.721.636,75
16	Certificados de Depósito				0,00	0,00	53	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
	Outros meios monetários				0,00	0,00	56	Acréscimos de Custos	14 b)	88.600,70	89.196,48
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		0,00	0,00	0,00	0,00	58	Recargas com proveito diferido	14 b)	73.717,00	80.917,27
51	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS	14 a)	4.055.223,96		4.055.223,96	78.283,44	59	Outros Acréscimos e Diferimentos	14 f)	162.317,70	185.553,75
52	Despesas com Custo Diferido	14 a)	18.105,46		18.105,46	5.273,91		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS			
58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14 f)	9.800.159,32		9.800.159,32	4.351.902,86		TOTAL DO PASSIVO		161.033.165,98	128.348.472,76
59	Contas Transiç. e Activas	14 f)	13.873.486,74		13.873.486,74	4.435.460,23					
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ACTIVOS		13.873.486,74	0,00	13.873.486,74	4.435.460,23					
	TOTAL DO ACTIVO		138.512.165,98	25.075.500,00	161.033.165,98	128.348.472,76					

Abreviaturas: MV - Valor Mobiliário; AI - Ajustamentos Individuais; AD - Ajustamentos de Mercado

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2009

O Técnico de Contas

 Maria Paula Fátima de Almeida

O Conselho de Administração


 Maria Aurélia Lopes Nunes


 Ana Filipa Fernandes

Assassin Fernando de Castro Albuquerque

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(valores em EUR)

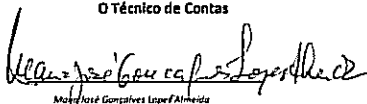
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2009		31-Dez-2008	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação		15.000.063,02		14.999.325,05
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de Unidades de Participação	-		-	
Rendimentos pagos aos participantes	-		-	
Fluxo das operações sobre as Unidades do Fundo		15.000.063,02		14.999.325,05
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	1.683.000,00		-	
Rendimentos de activos imobiliários	5.552.917,97		4.667.494,49	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários			-	
Outros Recebim.valores imobiliários	553.826,85	7.789.744,82		4.667.494,49
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos Imobiliários	80.945,30		50.000,00	
Grandes reparações e construções em activos imobiliários	33.192.868,70		21.840.851,13	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos Imobiliários	388.916,97		168.603,38	
Adiantamentos por conta de compra de activos Imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	15.184,80	33.677.915,77	43.262,05	22.102.716,56
Fluxo das operações sobre activos Imobiliários		-25.888.170,95		-17.435.222,07

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2009		31-Dez-2008	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido	-		-	
Cobranças com acordo de revenda	-		-	
Juros de depósitos bancários	35.383,93		482.661,70	
Juros de certificados de depósito	-		-	
Outros recebimentos correntes	-	35.383,93	-	482.661,70
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	336.322,26		254.224,57	
Comissão de Depósito	91.965,62		66.823,31	
Despesas com crédito vencido	-		-	
Juros suportados com aquisição de imóveis	-		-	
Compras com acordo de revenda	-		-	
Impostos e taxas	7.472.702,14		5.246.220,59	
Taxa de Supervisão	41.572,74		32.472,89	
Outros pagamentos correntes	68.348,02	8.010.910,78	20.056,23	5.619.797,59
Fluxo das operações de gestão corrente		-7.975.526,85		-5.137.135,89

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2009		31-Dez-2008	
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	114,34		2.400,00	
Perdas Imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Outros pagamentos de operações eventuais	-	114,34	-	2.400,00
Fluxo das operações eventuais		-114,34		-2.400,00
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		-18.863.749,12		-7.575.432,91
Disponibilidades no Início do exercício(B)		9.978.236,05		17.553.668,96
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+(-A)		-8.885.513,07		9.978.236,05

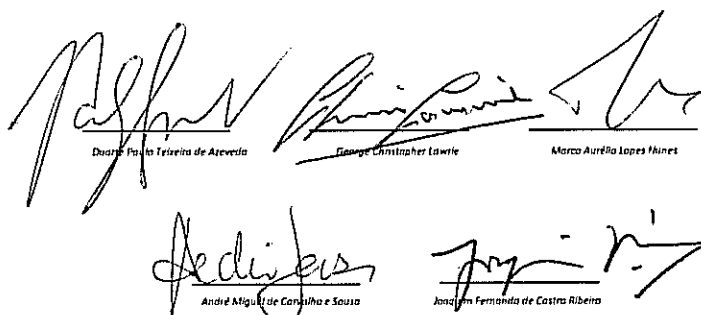
As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2009

O Técnico de Contas



Mónica José Gonçalves Louçã Almeida

O Conselho de Administração



Duarte Paulo Teixeira de Azevedo George Christopher Lawrie Marco Aurélio Lopes Nunes
André Miguel de Carvalho e Sousa Joana Fernanda de Castro Ribeiro

**Anexo às Demonstrações Financeiras do
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE
em 31 de Dezembro de 2009**

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.

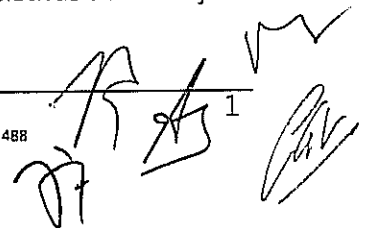
b) Comissão de Gestão

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.



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

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, 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. 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 (Nota 14.c).

e) Imóveis

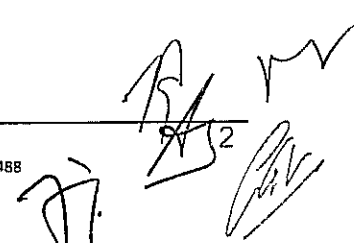
Os imóveis adquiridos pelo FUNDO são registados de acordo com o respectivo custo de aquisição, acrescido das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão.

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 Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (aprovado pelo DL nº 60/2002, de 20 de Março com as alterações introduzidas pelo DL nº 13/2005 de 7 de Janeiro e pelo DL nº 357-A/2007 de 31 de Outubro), as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes, nomeados pela Sociedade Gestora – sendo depois a periodicidade mínima das avaliações de 2 anos e sempre que ocorra uma alteração significativa no valor dos imóveis.

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 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 nº 1 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 nº 1 do artigo 8º do referido Regulamento da CMVM, deverá ter-se em conta que o diferencial para o valor mais próximo do limite do intervalo não exceda os referidos 5% que os peritos avaliadores consideram que ainda traduz um valor de mercado.

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 dos 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).

Os imóveis acabados destinam-se a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no exercício a que respeitam, pelo que as rendas recebidas antecipadamente são registadas na rubrica do passivo "Acréscimos e Diferimentos". Nas situações em que as rendas ainda não tenham sido debitadas por razões de natureza formal, as mesmas são objecto de registo por contrapartida da rubrica de Acréscimos de proveitos (Nota 14.b).

f) Unidades de participação

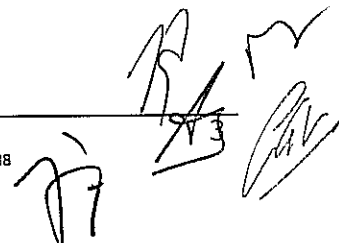
O património do FUNDO está titulado através de unidades de participação iguais, com um valor base de 500,00 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do FUNDO, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do FUNDO, pelo número de unidades de participação. 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.

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 por não ser exigido pelo normativo contabilístico aplicável aos fundos de investimento imobiliário.



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

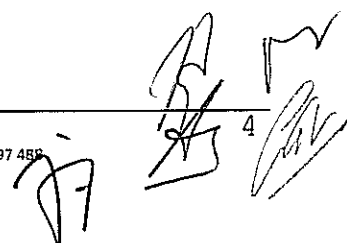
Relativamente ao Lote 2, verificou-se a partir de Setembro de 2008 que o valor do imóvel na carteira estava fora do intervalo entre o valor de aquisição e o valor médio das avaliações reportadas a 30 de Junho de 2008, incumprindo com o estipulado no nº1 do artigo 8º do Regulamento 08/2002 da CMVM. Esta 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 de um ajustamento favorável de 3.700.000 euros, ficando o valor acumulado do ajustamento favorável deste imóvel em 21.200.000 Euros.

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.

Em Abril de 2009 foi realizado novo processo de avaliação da totalidade da carteira do Fundo e que repôs o ajustamento favorável do imóvel àquela data.



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Em Abril de 2009 foram realizadas avaliações para todos os imóveis da carteira do FUNDO, para efeito do aumento de capital do FUNDO realizado em Maio – e para este efeito é necessário que as avaliações tenham menos de 6 meses. Depois deste processo, foram feitas actualizações das Avaliações em 30 de Junho, 30 de Setembro e 31 de Dezembro como forma de acompanhamento dos valores de mercado face às obras realizadas, especialmente no Lote 2.

Ajustamentos reconhecidos em 2009		
	Favoráveis	Desfavoráveis
Futuro Lote 4		32.000,00
Futuros Lotes 5 e 6		120.000,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11		700.000,00
Futuro Lote 9		170.000,00
Outros Terrenos		45.000,00
LOTE 1 no L. Espido, Maia		786.270,70
LOTE 2 no L. Espido, Maia	7.270.711,90	
	7.270.711,90	1.853.270,70

Em 31 de Dezembro de 2009 a carteira de aplicações imobiliárias do FUNDO pode ser detalhada como segue:

Imóveis	Valor de Aquisição (contas 31 e 32)	Valor de Balanço (contas 31, 32 e 38)	Média das avaliações
Terrenos			
Lote 3 no L. Espido, Maia	1.215.249,86	2.605.249,86	2.476.320,50
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	1.280.481,74	50.981,74	48.535,00
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	614.900,97	1.904.900,97	1.811.796,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.710.352,26	9.510.352,26	9.092.390,50
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.779.710,05	2.759.710,05	2.625.099,50
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.298.373,10	973.373,10	927.350,50
	13.899.067,98	17.804.567,98	16.981.492,00
Construções			
LOTE 1 no L. Espido, Maia	30.645.629,98	31.851.129,98	33.310.000,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia	80.087.869,48	97.497.869,48	107.564.250,00
	110.733.499,46	129.348.999,46	140.874.250,00
TOTAL	124.632.567,44	147.153.567,44	157.855.742,00

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 (incluindo os ajustamentos favoráveis e desfavoráveis reconhecidos) e o valor resultante da soma das médias simples dos valores dos avaliadores.

5

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Terrenos			
Lote 3 no L. Espido, Maia	2.605.249,86	2.476.320,50	-128.929,36
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	50.981,74	48.535,00	-2.446,74
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	1.904.900,97	1.811.796,00	-93.104,97
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	9.510.352,26	9.092.390,50	-417.961,76
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	2.759.710,05	2.625.099,50	-134.610,55
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	973.373,10	927.350,50	-46.022,60
	17.804.567,98	16.981.492,00	-823.075,98
Construções			
LOTE 1 no L. Espido, Maia	31.851.129,98	33.310.000,00	1.458.870,02
LOTE 2 no L. Espido, Maia	97.497.869,48	107.564.250,00	10.066.380,52
	129.348.999,46	140.874.250,00	11.525.250,54
TOTAL	147.153.567,44	157.855.742,00	10.702.174,56

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

O número de unidades de participação no fim do exercício era de 190.247, tendo sido subscritas 20.687 unidades de participação em 28 de Maio de 2009 correspondentes ao aumento de capital, que havia sido aprovado em Assembleia de Participantes realizada em 4 de Maio de 2009.

O movimento no capital do FUNDO durante o exercício de 2009 foi como segue:

Descrição	31-12-2008 (Nota 9)	Subscrições	Resgates	Dist.Result.	Transferências	Resultado do Exercício	31-12-2009
Valor base	84.780.000,00	10.343.500,00					95.123.500,00
Diferença em subscrições e resgates	10.779.363,07	4.656.563,02					15.435.926,09
Resultados Distribuídos	0,00						0,00
Resultados Acumulados Aprovados	7.206.327,09				15.281.819,39		22.488.146,48
Resultados Acumulados a Aprovar					-608.229,30		-608.229,30
Resultados do Período	14.673.590,09				-14.673.590,09	11.471.926,44	11.471.926,44
SOMA	117.439.280,25	15.000.063,02	0,00	0,00	0,00	11.471.926,44	143.911.269,71
Nº de Unidades de Participação	169.560	20.687					190.247
Valor Unidade de Participação	692,6119	725,0961					756,4444

NOTA 3 – INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 2009 não foram realizadas alienações de imóveis da carteira do FUNDO e foi realizada a compra de uma parcela de terreno com 1.080 m² à Câmara Municipal da Maia para integrar no Lote 2 da carteira do FUNDO.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Durante o ano de 2009 continuaram a ser realizadas obras com mais significado no Lote 2, onde se construíram dois armazéns e um edifício de escritórios, no Lote 1 em edifícios existentes e em infraestrutura de produção de água gelada para abastecimento dos sistemas de ar condicionado dos edifícios dos lotes 1 e 2.

O Inventário dos activos do FUNDO a 31/12/2009, 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:

	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 no L. Espido, Maia	8.338	31-12-2009	2.533.278,00	31-12-2009	2.419.363,00	2.605.249,86
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	4.516	31-12-2009	1.718.218,00	31-12-2009	1.905.374,00	1.904.900,97
Serviços						
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	14.224	31-12-2009	8.622.775,00	31-12-2009	9.562.006,00	9.510.352,26
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	3.674	31-12-2009	2.489.515,00	31-12-2009	2.760.684,00	2.759.710,05
Outros						
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	9.707	31-12-2009	48.535,00	31-12-2009	48.535,00	50.981,74
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	19.827	31-12-2009	883.839,00	31-12-2009	970.862,00	973.373,10
Construções Acabadas						
Serviços						
LOTE 1 no L. Espido, Maia	45.954	31-12-2009	32.700.000,00	31-12-2009	33.920.000,00	31.851.129,98
LOTE 2 no L. Espido, Maia	136.138	31-12-2009	104.228.500,00	31-12-2009	110.900.000,00	97.497.869,48
TOTAL						147.153.567,44

NOTA 7 – LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	Saldo Inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	0,00			0,00
Depósitos à Ordem	578.236,05			0,00
Depósitos a prazo e com pré-aviso	9.400.000,00	26.480.000,00	35.880.000,00	0,00
Certificados de Depósito				
UP's de Fundos Tesouraria				
Outras contas de disponibilidades				
Total	9.978.236,05	26.480.000,00	35.880.000,00	0,00

Para a variação na liquidez do FUNDO verificada em 2009 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 33.192.868,70 Euros) e os pagamentos de valores de IVA e Imposto sobre Rendimentos (no valor de 7.472.702,14 Euros);

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

- como aumento, a liquidação do aumento de capital do FUNDO (15.000.063,02 Euros) e os valores recebidos de rendas e de acessos (6.106.744,82 Euros) e da alienação de activos imobiliários (1.683.000 Euros).

Para apoio intercalar à Tesouraria, o Fundo contratou com o BPI um crédito em regime de Descoberto em Conta de Depósito à Ordem até ao limite de 11.000.000 Euros, pelo período compreendido entre 11 e 29 de Maio de 2009 (até à liquidação do Aumento de Capital) - do qual utilizou o montante de 6.350.119,40 Euros e suportou juros de 7.276,33 Euros.

Em Setembro de 2009 o Fundo contratou novamente com o BPI um crédito em regime de Descoberto em Conta de Depósito à Ordem até ao limite de 10.000.000 Euros, pelo período compreendido entre 14 de Setembro de 2009 e 31 de Março de 2010 também para apoio intercalar à tesouraria. No final do exercício de 2009 o montante utilizado deste crédito era de 8.885.513,08 Euros e os juros suportados de 46.740,21 Euros.

NOTA 9 – COMPARABILIDADE DOS EXERCÍCIOS

Os resultados de 2009 não são directamente comparáveis com os do exercício de 2008, não porque tenha havido alteração de método de tratamento contabilístico mas sim porque foram feitas correcções aos valores contabilizados em Ajustamentos Favoráveis do Lote 1 após aprovação das contas de 2008.

Em Julho de 2009 após recepção de Ofício da CMVM, verificou-se que o valor da carteira do Lote 1 a 31/12/2008 não cumpria com o estipulado no nº1 do art.8º do Regulamento 8/2002 da CMVM - isto é, o valor de carteira do Lote 1 estava fora do intervalo compreendido entre o valor de aquisição e o valor médio das avaliações.

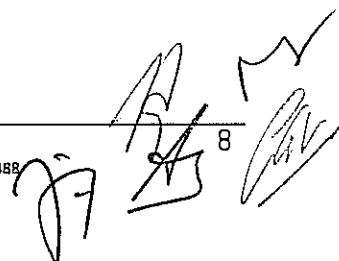
Face a esta constatação, foi feita correcção do valor de carteira do Lote 1, diminuindo o valor do Ajustamento Favorável em 608.229,30 Euros por forma a que o valor de carteira ficasse compreendido no referido intervalo - sendo certo que o valor que entretanto havia sido considerado em Abril/2009 (reportado a 31 de Dezembro de 2008), em resultado de novo Processo de Avaliação de Imóveis dava cumprimento aquele normativo.

Nos quadros seguintes identificam-se os valores das Demonstrações Financeiras que tiveram alterações após aprovação e publicação de contas de 2008:

BALANÇO

Activo Líquido	Valor de 2008 publicado	Valor de 2008 corrigido	Variação	Passivo	Valor de 2008 publicado	Valor de 2008 corrigido	Variação
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				CAPITAL DO FUNDO			
Construções	88.379.819,71	87.771.590,41	-608.229,30	Resultado Líquido do Exercício	15.281.819,39	14.673.590,09	-608.229,30

8



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PROVEITOS E GANHOS	Valor de 2008 publicado	Valor de 2008 corrigido	Varição
GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS Em Activos Imobiliários	25.447.256,19	24.839.026,89	-608.229,30
Resultado Líquido do Exercício	15.281.819,39	14.673.590,09	-608.229,30

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 2009 apresentam a seguinte composição:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

VALORES DE 2009	RENDIMENTOS PREDAIS	RENDIMENTOS DE CAPITAIS	MAIS VALIAS PREDAIS	TOTAIS
(a) Rendimentos do exercício	9.213.734,91 (*)	40.853,75	0,00	9.254.588,66
(b) Rendimentos recebidos no exercício	5.178.528,21	44.229,90	0,00	5.222.758,11
(c) Imposto retido nos rendimentos recebidos	0,00 (**)	8.845,99	0,00	8.845,99
(d) Imposto sobre os rendimentos	1.823.670,68	8.170,75	0,00	1.831.841,43
(e) IMPOSTO A PAGAR (Nota 14.d)	1.823.670,68	-675,24	0,00	1.822.995,44
	(d) - (c)	(d) - (c)	(d) - (c)	

Conforme Art.22º do Estatuto das Benefícios Fiscais (DL nº 108/2008 de 26 de Junho, que alterou e republicou o EBF)

(*) 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 Dez)

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 2009 ascendeu a 245.711,59 Euros.

NOTA 14 – OUTRAS NOTAS

a) Acréscimos e Diferimentos – Activo

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Acréscimos de Proveitos		
Juros de Depósitos à Ordem	0,00 €	1.956,43 €
Juros de Depósitos a Prazo	0,00 €	1.419,72 €
Rendas a regularizar	<u>4.055.222,96 €</u>	<u>74.907,29 €</u>
	<u>4.055.222,96 €</u>	<u>78.283,44 €</u>
Despesas com Custo Diferido		
Seguros	11.148,44 €	5.273,91 €
Condomínios	<u>6.957,02 €</u>	<u>0,00 €</u>
	<u>18.105,46 €</u>	<u>5.273,91 €</u>

Em Janeiro de 2010 o valor das Rendas a Regularizar (relativas ao Lote 2) já foi objecto do respectivo débito e cobrança.

b) Acréscimos e Diferimentos – Passivo

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Acréscimos de Custos		
Juros a pagar	16.964,41 €	0,00 €
Comissão de Gestão	29.981,54 €	26.131,48 €
Comissão de Depósito	24.961,73 €	21.954,00 €
Encargos com condomínios	0,00 €	37.620,00 €
Honorários a liquidar	16.693,02 €	3.493,00 €
	<u>88.600,70 €</u>	<u>89.198,48 €</u>
Receitas com Proveito Diferido		
Rendas	<u>73.717,00 €</u>	<u>80.917,27 €</u>

c) Comissões

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2009 e 2008:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Comissão de Gestão	339.406,26 €	262.071,39 €
Comissão de Depósito	94.763,40 €	73.337,38 €
Taxa de Supervisão	42.397,25 €	33.474,77 €
Comissões por Garantias Bancárias	14.119,44 €	18.989,18 €
Comissões por Contratos	9.247,34 €	0,00 €
	<u>499.933,69 €</u>	<u>387.872,72 €</u>

d) Outras Contas de Credores

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Imposto sobre Rendimentos a pagar (Nota 12)	1.822.995,44 €	812.470,50 €
IVA a pagar em liquidações correntes	348.233,80 €	963.060,78 €
Imposto retido s/ Trabalho Independente	3.621,95 €	1.440,00 €
Estado e outros entes públicos	2.174.851,19 €	1.776.971,28 €
	<u>4.349.602,38 €</u>	<u>3.553.942,56 €</u>
Valores relativos a obras em imóveis	4.557.886,26	7.554.831,01
Valores em dívida relativos a aquisição de imóveis	1.337.500,00	1.387.500,00
	<u>8.070.237,45</u>	<u>10.719.302,29</u>

e) Outras Contas de Devedores

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

	<u>2009</u>	<u>2008</u>
Valores a receber relativos a rendas	6.111,80 €	159.608,31 €
Valor a receber relativo a alienação de imóveis	0,00 €	1.683.000,00 €
	<u>6.111,80</u>	<u>1.842.608,31</u>

f) Outros Acréscimos e Diferimentos

	<u>2009</u>		<u>2008</u>	
	<u>Activo</u>	<u>Passivo</u>	<u>Activo</u>	<u>Passivo</u>
IVA a regularizar das obras do Lote 2	9.800.158,32 €	0,00 €	4.351.902,88 €	0,00 €
Rendas a regularizar	0,00 €	0,00 €	0,00 €	16.438,00 €

O IVA suportado nas obras do Lote 2 só pode ser deduzido assim que as construções estejam acabadas e seja possível efectuar a renúncia à isenção do IVA no arrendamento das mesmas.

Em 27 de Janeiro de 2010 foi obtido o Certificado de renúncia à isenção do IVA no arrendamento do Lote 2, tendo sido solicitado o reembolso de 8.000.000 Euros de IVA na Declaração Periódica do IVA de Janeiro, entregue em 11 de Março de 2010.

Em 31 de Dezembro de 2008 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.

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 2009 do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosede (“Fundo”) gerido pela sociedade gestora Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (“Sociedade Gestora”), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009, que evidencia um total de 161.033.165,98 Euros e capitais próprios de 143.911.269,71 Euros, incluindo um resultado líquido de 11.471.926,44 Euros, as Demonstrações dos resultados e 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.

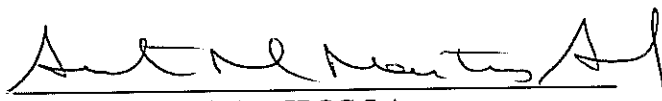
Opinião

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 sociedade gestora Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. em 31 de Dezembro de 2009, 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 2009, 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, efeito esse que apenas foi relevado contabilisticamente no exercício de 2009. 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, 31 de Março de 2010



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