

FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO FECHADO

IMOSEDE

RELATÓRIO

E CONTAS

2012

RELATÓRIO SOBRE O EXERCÍCIO DE 2012

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 2012 o capital do Fundo era detido por quatro participantes.

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

O Valor Líquido Global do Fundo atingiu em 31 de Dezembro de 2012 o montante de 152.290.647,03 Euros, menos 4,4 % do valor verificado no final de 2011, que se ficou a dever à evolução negativa do valor da carteira de imóveis em resultado da avaliação realizada no final do ano e à distribuição de rendimentos acumulados 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>
31-12-2010	156.915.089,42	152.136.815,53	190.247	799,6805
31-12-2011	163.685.526,91	159.282.219,86	190.247	837,2391
31-12-2012	156.504.840,69	152.290.647,03	190.247	800,4891

1.3. Carteira de aplicações do Fundo

O Fundo IMOSEDE só tem aplicações em valores imobiliários e no final de 2012 essas aplicações ascendiam a 152.092.145,41 Euros – valor que traduz uma redução de 0,7% face ao valor verificado no final de 2011 (153.145.840,82 Euros).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

No valor das aplicações imobiliárias do Fundo no final de 2012 estão incluídos 384.204,59 Euros de obras realizadas durante o ano, fundamentalmente nos Lotes 1 e 2 – de onde se destacam o investimento de remodelação num edifício no Lote 1 que estava devoluto, reparações diversas num outro edifício do Lote 1 e num dos armazéns do Lote 2.

No processo de avaliação realizado em Dezembro de 2012 verificou-se que o valor médio global de avaliação se apresentou 0,6% abaixo da mesma média verificada no ano anterior - tendo a evolução do valor médio das avaliações sido mais significativa no conjunto dos terrenos correspondentes ao Lote 3 e futuros Lotes 4 a 11.

Esta evolução negativa da média das avaliações foi refletida no valor da carteira, através do reconhecimento de um ajustamento desfavorável de 1.106.000 Euros – que acrescido das alterações desfavoráveis nos ajustamentos, efetuadas durante o ano por efeito dos investimentos realizados (no montante de 331.900 Euros) resultou no final do ano no reconhecimento de um ajustamento desfavorável líquido global de 1.437.900,00 Euros.

Imóveis	Valor de	Mais Valias	Menos Valias	Valor de
	Aquisição	Potenciais	Potenciais	Balanco
Terrenos				
Lote 3 no L. Espido, Maia	1.258.739,03	930.000,00		2.188.739,03
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	1.283.409,47		1.234.800,00	48.609,47
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	615.390,72	845.000,00		1.460.390,72
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.717.099,28	570.000,00		7.287.099,28
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.780.948,97	330.000,00		2.110.948,97
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.300.959,71		2.188.000,00	112.959,71
	13.956.547,18	2.675.000,00	3.422.800,00	13.208.747,18
Construções				
LOTE 1 no L. Espido, Maia	32.157.678,92	1.766.500,00		33.924.178,92
LOTE 2 no L. Espido, Maia	84.025.119,31	20.934.100,00		104.959.219,31
	116.182.798,23	22.700.600,00	0,00	138.883.398,23
TOTAL	130.139.345,41	25.375.600,00	3.422.800,00	152.092.145,41

O quadro seguinte traduz as alterações verificadas durante o ano 2012 na carteira de aplicações imobiliárias do Fundo:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

IMÓVEIS	Valor da carteira de imóveis em 31/12/2012	Variações na carteira em 2012			Valor da carteira de imóveis em 31/12/2011
		Obras	Ajustamentos Favoráveis	Ajustamentos Desfavoráveis	
TERRENOS	13.208.747,18	8.036,56	0,00	1.096.000,00	14.296.710,62
Lote 3 -L. Espido, Maia	2.188.739,03	587,11		170.000,00	2.358.151,92
Futuro Lote 4 -L. Espido, Maia	48.609,47	642,81		1.000,00	48.966,66
Futuros Lotes 5 e 6 -L. Espido, Maia	1.460.390,72	262,19		120.000,00	1.580.128,53
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 -L. Espido, Maia	7.287.099,28	3.835,69		630.000,00	7.913.263,59
Futuro Lote 9 - L. Espido, Maia	2.110.948,97	704,31		170.000,00	2.280.244,66
Outros Terrenos -L. Espido, Maia	112.959,71	2.004,45		5.000,00	115.955,26
CONSTRUÇÕES	138.883.398,23	376.168,03	0,00	341.900,00	138.849.130,20
LOTE 1 - L. Espido, Maia	33.924.178,92	274.023,68		239.000,00	33.889.155,24
LOTE 2 -L. Espido, Maia	104.959.219,31	102.144,35		102.900,00	104.959.974,96
TOTAIS	152.092.145,41	384.204,59	0,00	1.437.900,00	153.145.840,82

1.4. Distribuição de rendimentos

Em Julho de 2012 foi decidido, pela primeira vez desde a sua constituição, distribuir rendimentos acumulados no Fundo. Os rendimentos distribuídos eram rendimentos gerados pelo Fundo relativos aos anos 2006 e 2007 e ainda a parte do ano 2008, conforme descrito no quadro seguinte:

Data	Rendimento distribuído		Origem do Rendimento Distribuído		
	Por U.P.	Global	Ano 2006	Ano 2007	Ano 2008 (parte)
24-Jul-2012	68,51558	13.034.883,55	982.619,58	7.778.096,25	4.274.168,48

2. Evolução económica e financeira

Os proveitos decorrentes dos arrendamentos dos edifícios que compõem os Lotes 1 e 2 atingiram em 2012 o montante de 10.214.541,19 Euros (10.024.395,51 Euros em 2011), e os proveitos decorrentes de acessos de viaturas aos Lotes 1 e 2 atingiram na mesma data o montante de 875.025,00 Euros (812.160,00 Euros em 2011).

As aplicações financeiras dos valores de Disponibilidades em 2012 geraram proveitos no montante de 151.425,00 Euros.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

O resultado corrente teve uma redução de 6,7% face ao ano anterior, tendo atingido no final de 2012 o montante de 8.335.125,21 Euros (o que representa 74% do total dos proveitos correntes) .

O Resultado Líquido do Fundo atingiu o montante de 6.043.310,72 Euros – valor que traduz uma redução de 15,4% relativamente a igual período do ano anterior.

O quadro seguinte traduz a evolução dos resultados do Fundo em 2012 face ao ano anterior:

	<u>31-12-2011</u>		<u>31-12-2012</u>	
PROVEITOS DE EXPLORAÇÃO				
Juros e Proveitos Equiparados	127.009,79		151.425,00	
Rendimentos de Imóveis	10.836.555,51		11.105.587,39	
Ganhos em imóveis	800.000,00		0,00	
	<u>11.763.565,30</u>	100,0%	<u>11.257.012,39</u>	100,0%
CUSTOS DE EXPLORAÇÃO				
Perdas em imóveis	1.367.000,00		1.437.900,00	
Comissões	557.307,37		555.056,71	
FSE	639.082,05		624.404,95	
Outros Custos	367,30		467,62	
Imp. indirectos	29.159,88		61.215,90	
IMI	234.380,81		242.842,00	
	<u>2.827.297,41</u>	24,0%	<u>2.921.887,18</u>	26,0%
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO	8.936.267,89	76,0%	8.335.125,21	74,0%
Impostos directos	2.185.009,54		2.197.130,20	
Resultados Extraordinários	394.145,98		-94.684,29	
RESULTADO LIQUIDO	7.145.404,33	60,7%	6.043.310,72	53,7%

3. Rendibilidade

O Fundo IMOSEDE registou em 2012 uma rendibilidade efetiva de 3,8%, verificando-se uma rendibilidade anualizada de 9% desde o início da atividade do Fundo, ou seja nos 6 anos e meio compreendidos entre 31/07/2006 e 31/12/2012.

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

ANO	RENDIBILIDADES	
	<u>Rendibilidade Efectiva do ano</u>	<u>Rendibilidade Anual Acumulada</u>
2006	5,5%	13,7%
2007	11,5%	12,1%
2008	17,7%	14,4%
2009	9,2%	12,9%
2010	5,7%	11,2%
2011	4,7%	10,0%
2012	3,8%	9,0%

Maia, 25 de Março de 2013

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Duarte Paulo Teixeira de Azevedo

George Christopher Lawrie

André Miguel de Carvalho e Sousa

Marco Aurélio Lopes Nunes

Joaquim Fernando de Castro Ribeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(valores em EUROS)

ATIVO							PASSIVO					
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2012				31-12-2011	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2012	31-12-2011
			Bruto	Mv/ Af	mv / AD	Líquido	Líquido					
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos	1 e 3	13.956.547,18	2.675.000,00	3.422.800,00	13.208.747,18	14.296.710,62	61	Unidades de Participação	2	95.123.500,00	95.123.500,00
32	Construções	1 e 3	116.182.798,23	22.700.600,00		138.883.398,23	138.849.130,20	62	Variações Patrimoniais	2	15.435.926,09	15.435.926,09
33	Direitos							64	Resultados Transitados	2	48.722.793,77	41.577.389,44
34	Adiantamentos por conta de imóveis							65	Resultados Distribuídos	2	-13.034.883,55	
35	Outros Ativos											
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		130.139.345,41	25.375.600,00	3.422.800,00	152.092.145,41	153.145.840,82	66	Resultado Líquido do Exercício	2	6.043.310,72	7.145.404,33
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		152.290.647,03	159.282.219,86
	OBRIGAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
211+2171	Títulos da Dívida Pública							47	Ajustamentos de dívidas a receber			
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							48	Provisões Acumuladas			
213+214+2173	Obrigações diversas								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		0,00	0,00
22	Participações em Soc.Imobiliárias								CONTAS DE TERCEIROS			
24	Unidades de Participação							421	Resgates a pagar aos participantes			
26	Outros títulos							422	Rendimentos a pagar aos participantes			
	TOTAL CART. TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	423	Comissões e Outros Encargos a pagar		4.050,93	4.236,91
	CONTAS DE TERCEIROS							424+...+429	Outras contas de Credores	14.d)	3.831.511,57	3.899.860,99
411	Devedores por crédito vencido							431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)			
412	Devedores por rendas vencidas							432	Empréstimos Não Titulados			
413+...+419+427	Outras Contas de Devedores	14.e)	71.463,11			71.463,11	58.774,29	44	Adiantamentos por venda de imóveis			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		71.463,11	0,00	0,00	71.463,11	58.774,29		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		3.835.562,50	3.904.097,90
	DISPONIBILIDADES								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
11	Caixa		188,88			188,88		53	Acréscimos de Custos	14.b)	399.822,48	554.889,24
12	Depósitos à Ordem	7	62.506,40			62.506,40	68.686,09	56	Receitas com proveito diferido	14.b)	78.860,35	73.938,15
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	4.350.000,00			4.350.000,00	10.471.000,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
14	Certificados de Depósito							59	Contas Transitórias Passivas			
18	Outros meios monetários								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		478.682,83	628.827,39
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		4.412.695,28	0,00	0,00	4.412.695,28	10.539.686,09		TOTAL DO PASSIVO		156.604.892,36	163.815.145,15
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS											
51	Acréscimos de Proveitos	14.a)	5.556,25			5.556,25	31.265,44					
52	Despesas com Custo Diferido	14.a)	23.032,31			23.032,31	39.578,51					
58	Outros Acréscimos e Diferimentos											
59	Contas Transitórias Ativas											
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS		28.588,56	0,00	0,00	28.588,56	70.843,95					
	TOTAL DO ATIVO		134.652.092,36	25.375.600,00	3.422.800,00	156.604.892,36	163.815.145,15					

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2012

O Técnico de Contas
Maria José Gonçalves Lopes Almeida

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora
Duarte Paulo Teixeira de Azevedo
George Christopher Lawrie
André Miguel de Carvalho e Sousa
Marco Aurélio Lopes Nunes
Joaquim Fernando de Castro Ribeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011

(valores em EUR)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-Dez-2012	31-Dez-2011	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-Dez-2012	31-Dez-2011
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS			
711+718	De Operações Correntes				812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais				811+818	Outros, em Operações Correntes		151.425,00	127.009,79
	COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS			
722	Da Carteira de Títulos e Participações				819	De Operações Extrapatrimoniais			
723	Em Ativos Imobiliários				822 ...825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.c)	555.056,71	557.307,37	828	De Outras Operações Correntes			
729	De Operações Extrapatrimoniais				829	De Operações Extrapatrimoniais			
	PERDAS OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS					GANHOS EM OPER.FINANCEIRAS E ACT.IMOBILIÁRIOS			
732	Na Carteira de Títulos e Participações				832	Da Carteira de Títulos e Participações			
733	Em Ativos Imobiliários	1	1.437.900,00	1.367.000,00	833	Em Ativos Imobiliários	1		800.000,00
731+738	Outras, em Operações Correntes				831+838	Outros, em Operações Correntes			
739	Em Operações Extrapatrimoniais				839	Em Operações Extrapatrimoniais			
	IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	2.197.130,20	2.185.009,54	851	De ajustamentos de dívidas a receber			
7412+7422	Impostos Indirectos		61.215,90	29.159,88	852	De Provisões para Encargos			
7418+7428	Outros Impostos		242.842,00	234.380,81	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		11.105.587,39	10.836.555,51
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
751	Ajustamentos de dívidas a receber					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		11.257.012,39	11.763.565,30
752	Provisões para Encargos								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		624.404,95	639.082,05					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		467,62	367,30					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5.119.017,38	5.012.306,95					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis				881	Recuperação de incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias				882	Ganhos Extraordinários	14.g)		386.104,96
783	Perdas de Exercícios Anteriores				883	Ganhos de Exercícios Anteriores		28.208,57	8.167,46
784 ...788	Outras Perdas Eventuais	14.f)	120.363,62	89,59	884 ...888	Outros Ganhos Eventuais			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		122.892,86	126,44		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		28.208,57	394.272,42
66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se >0)		6.043.310,72	7.145.404,33	66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se < 0)		0,00	0,00
	TOTAL		11.285.220,96	12.157.837,72		TOTAL		11.285.220,96	12.157.837,72
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos		0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais		-94.684,29	394.145,98
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		9.043.282,44	9.630.473,46	B+D-A-C+7421	Resultados Antes de Impostos s/O Rendimento		8.240.440,92	9.330.413,87
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0,00	0,00	B+D-A-C	Resultado Líquido do Exercício		6.043.310,72	7.145.404,33
B-A+7421	Resultados Correntes		8.335.125,21	8.936.267,89					

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012

O Técnico de Contas
Maria José Gonçalves Lopes Almeida

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora
Duarte Paulo Teixeira de Azevedo
George Christopher Lawrie
André Miguel de Carvalho e Sousa
Marco Aurélio Lopes Nunes
Joaquim Fernando de Castro Ribeiro

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2012 E 2011**

(valores em EUR)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2012		31-Dez-2011	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-		-	
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de Unidades de Participação	-		-	
Rendimentos pagos aos participantes	13.034.883,55	13.034.883,55	-	
Fluxo das operações sobre as Unidades do Fundo		-13.034.883,55		0,00
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	-		-	
Rendimentos de activos imobiliários	12.303.380,62		12.056.821,99	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	-		-	
Outros Recebim.valores imobiliários	1.076.085,58	13.379.466,20	981.735,31	13.038.557,30
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	50.000,00		50.000,00	
Grandes reparações e construções em activos imobiliários	200.304,78		1.103.282,51	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	382.248,47		303.611,41	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	341.643,54	974.196,79	520.424,08	1.977.318,00
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		12.405.269,42		11.061.239,30

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2012		31-Dez-2011	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido	-		-	
Cobranças com acordo de revenda	-		-	
Juros de depósitos bancários	135.379,67		75.713,61	
Juros de certificados de depósito	-		-	
Outros recebimentos correntes	-	135.379,67	-	75.713,61
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	393.099,70		389.103,92	
Comissão de Depósito	110.746,70		107.841,71	
Despesas com crédito vencido	-		-	
Juros suportados com aquisição de imóveis	-		-	
Compras com acordo de revenda	-		-	
Impostos e taxas	4.840.411,38		4.171.711,20	
Taxa de Supervisão	50.190,96		49.680,79	
Outros pagamentos correntes	116.157,66	5.510.606,40	14.773,94	4.733.111,56
Fluxo das operações de gestão corrente		-5.375.226,73		-4.657.397,95

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-Dez-2012		31-Dez-2011	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	-		386.104,96	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Recuperação de incobráveis	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	-		-	386.104,96
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinários	-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	119.622,10		39.917,21	
Outros pagamentos de operações eventuais	2.527,84	122.149,94	-	39.917,21
Fluxo das operações eventuais		-122.149,94		346.187,75
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		-6.126.990,81		6.750.029,10
Disponibilidades no início do exercício(B)		10.539.686,09		3.789.656,99
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)		4.412.695,29		10.539.686,09

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012

O Técnico de Contas

Maria José Gonçalves Lopes Almeida

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Duarte Paulo Teixeira de Azevedo

George Christopher Lawrie

André Miguel de Carvalho e Sousa

Marco Aurélio Lopes Nunes

Joaquim Fernando de Castro Ribeiro

**Anexo às Demonstrações Financeiras do
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE
em 31 de Dezembro de 2012**

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.

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 respetivo 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 refletir 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 e republicado pelo DL n.º 71/2010 de 18 de Junho), as aquisições de

bens imóveis e as respetivas 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 Sociedade adotou a política de efetuar avaliações dos imóveis com uma periodicidade mínima anual.

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 respetivos 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 Ativos Imobiliários” do Ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas 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" (Nota 14.b). Nas situações em que as rendas ainda não tenham sido debitadas por razões de natureza formal as mesmas são objeto de registo por contrapartida da rubrica de Acréscimos de proveitos (Nota 14.a).

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 reavaliação dos imóveis em carteira por não ser exigido pelo normativo contabilístico aplicável em Portugal aos Fundos de Investimento Imobiliário.

h) Julgamentos e estimativas

As estimativas contabilísticas mais significativas refletidas 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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

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 prospetiva.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS

Em Dezembro de 2012 foram realizadas avaliações para todos os imóveis da carteira do FUNDO, tendo sido reconhecidos ajustamentos ao respetivo valor contabilístico, conforme descritos no quadro abaixo:

Ajustamentos reconhecidos em 2012		
	<u>Favoráveis</u>	<u>Desfavoráveis</u>
Lote 3 no L. Espido, Maia		170.000,00
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia		1.000,00
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia		120.000,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia		630.000,00
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia		170.000,00
Outros Terrenos no L. Espido, Maia		5.000,00
LOTE 1 no L. Espido, Maia		239.000,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia		102.900,00
	0,00	1.437.900,00

Em 31 de Dezembro de 2012 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 no L. Espido, Maia	1.258.739,03	2.188.739,03	2.183.512,50
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	1.283.409,47	48.609,47	48.535,00
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	615.390,72	1.460.390,72	1.454.411,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.717.099,28	7.287.099,28	7.254.021,50
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.780.948,97	2.110.948,97	2.094.028,50
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.300.959,71	112.959,71	114.326,50
	13.956.547,18	13.208.747,18	13.148.835,00
Construções			
LOTE 1 no L. Espido, Maia	32.157.678,92	33.924.178,92	33.925.000,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia	84.025.119,31	104.959.219,31	104.960.000,00
	116.182.798,23	138.883.398,23	138.885.000,00
TOTAL	130.139.345,41	152.092.145,41	152.033.835,00

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

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.

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Terrenos			
Lote 3 no L. Espido, Maia	2.188.739,03	2.183.512,50	-5.226,53
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	48.609,47	48.535,00	-74,47
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	1.460.390,72	1.454.411,00	-5.979,72
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	7.287.099,28	7.254.021,50	-33.077,78
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	2.110.948,97	2.094.028,50	-16.920,47
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	112.959,71	114.326,50	1.366,79
	13.208.747,18	13.148.835,00	-59.912,18
Construções			
LOTE 1 no L. Espido, Maia	33.924.178,92	33.925.000,00	821,08
LOTE 2 no L. Espido, Maia	104.959.219,31	104.960.000,00	780,69
	138.883.398,23	138.885.000,00	1.601,77
TOTAL	152.092.145,41	152.033.835,00	-58.310,41

A informação contida neste quadro não traduz os Ajustamentos efetivamente contabilizados, mas antes o diferencial, à data de 31 de Dezembro de 2012, entre os valores contabilizados na rubrica “Ativos Imobiliários” e a média dos valores das últimas Avaliações efetuadas.

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

O movimento no capital do FUNDO durante o exercício de 2012 foi como segue:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Descrição	31-12-2011	Subscrições	Resgates	Distribuição de Rendimentos	Transferências	Resultado do Exercício	31-12-2012
Valor base	95.123.500,00						95.123.500,00
Diferença em subscrições e resgates	15.435.926,09						15.435.926,09
Rendimentos Distribuídos	0,00			-13.034.883,55			-13.034.883,55
Resultados Acumulados Aprovados	41.577.389,44				7.145.404,33		48.722.793,77
Resultados do Período	7.145.404,33				-7.145.404,33	6.043.310,72	6.043.310,72
SOMA	159.282.219,86	0,00	0,00	-13.034.883,55	0,00	6.043.310,72	152.290.647,03
Nº de Unidades de Participação	190.247						190.247
Valor Unidade de Participação	837,2391						800,4891

NOTA 3 – INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 2012 não foram realizadas aquisições nem alienações de imóveis da carteira do FUNDO.

Durante o ano de 2012 foram realizados alguns investimentos, destacando-se valores mais significativos nos Lotes 1 e 2.

IMÓVEIS	Obras realizadas em 2012
Lote 3 no L. Espido, Maia	587,11
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	642,81
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	262,19
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	3.835,69
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	704,31
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.004,45
LOTE 1 no L. Espido, Maia	274.023,68
LOTE 2 no L. Espido, Maia	102.144,35
	384.204,59

O Inventário dos ativos do Fundo a 31 de Dezembro de 2012, de acordo com o Anexo VI do Regulamento nº 8/2002 da CMVM, apresentava-se assim:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

	Área (m2)	Data de Aquisição	Valor de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor do Imóvel	Localização	
									País	Município
IMÓVEIS SITUADOS EM PORTUGAL										
Projetos de Construção										
Comércio										
Lote 3	8.338	31-07-2006	1.258.739,03	31-12-2012	1.992.025,00	31-12-2012	2.375.000,00	2.188.739,03	Portugal	Maia
Futuros Lotes 5 e 6	4.516	31-07-2006	615.390,72	31-12-2012	1.340.000,00	31-12-2012	1.568.822,00	1.460.390,72	Portugal	Maia
Serviços										
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11	14.224	31-07-2006	6.717.099,28	31-12-2012	6.635.000,00	31-12-2012	7.873.043,00	7.287.099,28	Portugal	Maia
Futuro Lote 9	3.674	31-07-2006	1.780.948,97	31-12-2012	1.915.000,00	31-12-2012	2.273.057,00	2.110.948,97	Portugal	Maia
Outros										
Futuro Lote 4	9.707	31-07-2006	1.283.409,47	31-12-2012	48.535,00	31-12-2012	48.535,00	48.609,47	Portugal	Maia
Outros Terrenos	19.827	31-07-2006	2.300.959,71	31-12-2012	110.376,00	31-12-2012	118.277,00	112.959,71	Portugal	Maia
Construções Acabadas										
Serviços										
Lote 1	45.954	01-08-2006	32.157.678,92	31-12-2012	33.450.000,00	31-12-2012	34.400.000,00	33.924.178,92	Portugal	Maia
Lote 2	136.138	01-08-2006	84.025.119,31	31-12-2012	104.000.000,00	31-12-2012	105.920.000,00	104.959.219,31	Portugal	Maia
TOTAL			130.139.345,41					152.092.145,41		

O "Valor de Aquisição" inclui o valor de aquisição do imóvel bem como adições posteriores por via de obras de construção/expansão/remodelação.

NOTA 7 – LIQUIDEZ DO FUNDO

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	0,00			188,88
Depósitos à Ordem	68.686,09			62.506,40
Depósitos a prazo e com pré-aviso	10.471.000,00	86.281.000,00	92.402.000,00	4.350.000,00
Certificados de Depósito UP's de Fundos Tesouraria Outras contas de disponibilidades				
Total	10.539.686,09	86.281.000,00	92.402.000,00	4.412.695,28

Para a variação da liquidez do Fundo contribuíram os seguintes movimentos, para além de outros identificados na Demonstração dos Fluxos Monetários:

- como redução, o valor de rendimentos distribuídos (13.034.883,55 Euros), os valores pagos de IVA e de Imposto sobre rendimentos (4.840.411,38 Euros) e diversos valores pagos de obras (200.304,78 Euros);
- como aumento, os valores recebidos de rendas e acessos (13.034.883,55 Euros).

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 objeto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (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 efetivamente 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 efetiva 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 efetuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respetivo 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 efetuada 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 suportados em 2012 apresentam a seguinte composição:

VALORES DE 2012	RENDIMENTOS PREDAIS	RENDIMENTOS DE CAPITALIS	TOTAIS
(a) Rendimentos do exercício	11.038.783,13(*)	151.425,00	11.190.208,13
(b) Rendimentos recebidos no exercício	11.110.509,59	180.575,86	11.291.085,45
(c) Imposto retido nos rendimentos recebidos	0,00(**)	45.196,21	45.196,21
(d) Imposto sobre os rendimentos	2.159.188,22	37.941,98	2.197.130,20
(e) IMPOSTO A PAGAR /RECEBER (Nota 14.d)	2.159.188,22	-7.254,23	2.151.933,99
	(d) - (c)	(d) - (c)	

Conforme Art.22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (na redação que lhe foi conferida pela Lei 64-B/2011, de 30 de Dezembro)

(*) 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)

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

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 que não se encontram arrendados, o IVA suportado nas obras não é deduzido. O valor do IVA suportado e não deduzido no exercício de 2012 ascendeu a 61.035,73 Euros (29.010,04 Euros em 2011).

NOTA 14 – OUTRAS NOTAS

a) Acréscimos e Diferimentos – Ativo

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2012	2011
Acréscimos de Proveitos		
Juros de Depósitos a Prazo	2.114,58 €	31.265,44 €
Rendas a regularizar	3.441,67 €	-
	<u>5.556,25 €</u>	<u>31.265,44 €</u>
Despesas com Custo Diferido		
Seguros	23.032,31 €	20.012,79 €
Condomínios	-	19.565,72 €
	<u>23.032,31 €</u>	<u>39.578,51 €</u>

b) Acréscimos e Diferimentos – Passivo

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2012	2011
Acréscimos de Custos		
Comissão de Gestão	31.727,22 €	33.183,80 €
Comissão de Depósito	26.679,65 €	27.813,72 €
Honorários a liquidar	98.841,38 €	25.370,39 €
Imposto Municipal sobre Imóveis	242.574,23 €	468.521,33 €
	<u>399.822,48 €</u>	<u>554.889,24 €</u>
Receitas com Provento Diferido		
Rendas	<u>78.860,35 €</u>	<u>73.938,15 €</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

O saldo da rubrica de Imposto Municipal sobre Imóveis em 31 de Dezembro de 2012 inclui os valores que foram especializados em 2012 e cuja liquidação será efetuada em 2013.

c) Comissões

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2012 e 2011:

	2012	2011
Comissão de Gestão	391.643,12 €	390.592,55 €
Comissão de Depósito	109.612,63 €	109.303,44 €
Taxa de Supervisão	50.004,98 €	49.870,86 €
Comissões por Garantias Bancárias	3.795,98 €	7.540,52 €
	<u>555.056,71 €</u>	<u>557.307,37 €</u>

d) Outras Contas de Credores

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2012	2011
Imposto sobre Rendimentos a pagar (<i>Nota 12</i>)	2.151.933,99	2.164.272,68 €
IVA a pagar em liquidações correntes	354.215,42	342.454,07 €
Imposto retido s/ Trabalho Independente	591,25 €	14,73 €
Imposto retido s/ Prest. Serv. não residentes	525,00 €	-
Estado e outros entes públicos	<u>2.507.265,66 €</u>	<u>2.506.741,48 €</u>
Valores relativos a obras em imóveis e FSE	136.745,91	155.619,51 €
Valores em dívida relativos a aquisição de imóveis	1.187.500,00	1.237.500,00 €
	<u>3.831.511,57 €</u>	<u>3.899.860,99 €</u>

e) Outras Contas de Devedores

Em 31 de Dezembro de 2012 e 2011, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2012	2011
Valores a receber relativos a rendas	8.860,93	3.173,49 €
Valores a receber relativos a acessos ao PNM	62.602,18	55.600,80 €
	<u>71.463,11 €</u>	<u>58.774,29 €</u>

f) Perdas de Exercícios Anteriores

O montante de EUR 119.622,10 incluído nesta rubrica no exercício findo em 31 de Dezembro de 2012 refere-se a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de 2007 e de 2009 que foram apurados e liquidados após ação inspetiva realizada pela Autoridade Tributária em Outubro de 2011. A referida inspeção tributária concluiu ser indevida a isenção absoluta de IMI que estava reconhecida para a quase totalidade dos imóveis detidos pelo Fundo nos anos 2008 e 2009, devendo ser reconhecida a isenção apenas a 50%, tendo por base o entendimento de que para esses anos os participantes do Fundo eram “participantes não qualificados” referidos no nº2 do artigo 46º do Estatuto dos Benefícios Fiscais com a redação dada pela Lei nº 53-A/2006 de 29 de Dezembro.

g) Ganhos Extraordinários

Em 31 de Dezembro de 2011 o saldo da rubrica “Ganhos Extraordinários” diz respeito a indemnizações relativas a expropriação de terrenos.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e no nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, tal como alterado pelo Decreto-Lei nº 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosede (“Fundo”), gerido pela Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (“Sociedade Gestora”), incluída no Relatório de Gestão, no Balanço, que evidencia um total de 156.604.892,36 Euros e um total de capital do Fundo de 152.290.647,03 Euros, incluindo um resultado líquido de 6.043.310,72 Euros, na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e no 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) a preparação de informação financeira histórica 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, atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do Fundo, 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: (i) 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; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada avaliação dos activos do Fundo, tendo como base, no que se refere aos imóveis, as avaliações efectuadas por avaliadores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é, para os aspectos materialmente relevantes, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita. 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 Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A., em 31 de Dezembro de 2012, 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.

Porto, 25 de Março de 2013

Deloitte & Associados, SROC S.A.
Representada por Nuno Miguel dos Santos Figueiredo