

FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO FECHADO

IMOSEDE

RELATÓRIO

E CONTAS

2013

RELATÓRIO SOBRE O EXERCÍCIO DE 2013

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.

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

O Fundo IMOSEDE está representado por 190.247 unidades de participação com valor nominal global de 95.123.500 Euros e no final de 2013 o capital do Fundo era detido por quatro participantes.

O Valor Líquido Global do Fundo atingiu em 31 de Dezembro de 2013 o montante de EUR 149.531.937,20, menos 1,8 % do valor verificado no final de 2012 (EUR 152.290.647,03), que se ficou a dever à conjugação do efeito dos resultados gerados no exercício (EUR 7.250.354,16) com o efeito da distribuição de rendimentos acumulados do Fundo (EUR 10.009.063,99).

	<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>	<u>Unidades de Participação em circulação</u>	<u>Valor por Unidade de Participação</u>
31-12-2010	152.136.815,53	190.247	799,6805
31-12-2011	159.282.219,86	190.247	837,2391
31-12-2012	152.290.647,03	190.247	800,4891
31-12-2013	149.531.937,20	190.247	785,9884

1.3. Carteira de aplicações do Fundo

O Fundo IMOSEDE mantém-se com aplicações exclusivamente em valores imobiliários, com um conjunto de imóveis localizados na Maia, que o Fundo detém desde a sua constituição, constituídos por terrenos e edifícios, que se enquadram numa operação urbanística com 325.747 m² (32,5 ha), na qual estão atualmente construídos edifícios de escritórios, serviços, logística e indústria com

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

cerca de 113.000 m2 de área de construção acima do solo (designado por Parque de Negócios de Empresas Sonae -PNES).

O valor das aplicações imobiliárias a 31 de Dezembro de 2013 ascendia a EUR 152.524.766,77 e apresenta uma evolução face a 2012 de 0,3%, que se ficou a dever aos seguintes movimentos na carteira de aplicações do Fundo:

- Realização de diversas obras nos Lotes 1 e 2, no montante global de EUR 456.821,36, das quais se destacam:
 - a obra de substituição do sistema de climatização do Edifício 1F do Lote 1 (EUR 261.978,80),
 - a obra de requalificação dos espaços exteriores no estacionamento do Lote 1 (EUR 115.430,61) e
 - as obras realizadas na rede de incêndios e de água bruta que são comuns aos Lotes 1 e 2 (EUR 22.556,50).
- Reconhecimento de um ajustamento desfavorável líquido global de EUR 24.200,00 em resultado do processo de avaliação realizado em Dezembro de 2013 e de alterações efetuadas aos valores de carteira de alguns imóveis para cumprimento do estipulado no nº 1 do artigo 8º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM (o valor de carteira dos imóveis acabados deve ficar compreendido no intervalo entre o valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos Peritos Avaliadores).

IMÓVEIS	Valor da carteira de imóveis em 31-12-2013	Variações na carteira em 2013			Valor da carteira de imóveis em 31-12-2012
		Obras	Ajustamentos Favoráveis	Ajustamentos Desfavoráveis	
TERRENOS	13.164.252,95	505,77	0,00	45.000,00	13.208.747,18
Lote 3 no L. Espido, Maia	2.188.744,80	5,77			2.188.739,03
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	49.109,47	500,00			48.609,47
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	1.460.390,72	0,00			1.460.390,72
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	7.257.099,28	0,00		30.000,00	7.287.099,28
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	2.095.948,97	0,00		15.000,00	2.110.948,97
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	112.959,71	0,00			112.959,71
CONSTRUÇÕES	139.360.513,82	456.315,59	700.000,00	679.200,00	138.883.398,23
LOTE 1 no L. Espido, Maia	34.623.151,21	443.972,29	700.000,00	455.000,00	33.924.178,92
LOTE 2 no L. Espido, Maia	104.737.362,61	12.343,30		234.200,00	104.959.219,31
TOTAIS	152.524.766,77	456.821,36	700.000,00	724.200,00	152.092.145,41

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

O reconhecimento de ajustamentos potenciais na valorização da carteira de aplicações imobiliários do Fundo, face à média das avaliações apresentados pelos dois Peritos Avaliadores independentes que avaliam cada imóvel, têm sido feita no sentido de aproximar o valor da carteira desse valor médio de avaliação (tendo presente também a necessidade de cumprir com o nº 1 do artigo 8º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM).

No final de 2013 a valorização da carteira de imóveis do Fundo (que se situa 16,8% acima do valor de aquisição) está 0,01% acima do valor médio das avaliações.

O quadro seguinte evidencia as mais e menos valias potenciais reconhecidas na carteira de aplicações imobiliárias do Fundo a 31 de Dezembro de 2013:

<u>Imóveis</u>	<u>Valor de</u> <u>Aquisição</u>	<u>Mais Valias</u> <u>Potenciais</u>	<u>Menos Valias</u> <u>Potenciais</u>	<u>Valor da</u> <u>Carteira</u>	<u>Valor de</u> <u>Avaliação</u>
Terrenos					
Lote 3 no L. Espido, Maia	1.258.744,80	930.000,00	-	2.188.744,80	2.183.512,50
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	1.283.909,47	-	1.234.800,00	49.109,47	48.535,00
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	615.390,72	845.000,00	-	1.460.390,72	1.454.411,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.717.099,28	540.000,00	-	7.257.099,28	7.254.021,50
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.780.948,97	315.000,00	-	2.095.948,97	2.094.028,50
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.300.959,71	-	2.188.000,00	112.959,71	114.326,50
	13.957.052,95	2.630.000,00	3.422.800,00	13.164.252,95	13.148.835,00
Construções					
LOTE 1 no L. Espido, Maia	32.601.651,21	2.021.500,00	-	34.623.151,21	34.623.450,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia	84.037.462,61	20.699.900,00	-	104.737.362,61	104.737.497,50
	116.639.113,82	22.721.400,00	-	139.360.513,82	139.360.947,50
TOTAL	130.596.166,77	25.351.400,00	3.422.800,00	152.524.766,77	152.509.782,50

1.4. Distribuição de rendimentos

Pela segunda vez desde a constituição do Fundo, em Dezembro de 2013 foram distribuídos rendimentos acumulados no Fundo.

Os rendimentos distribuídos foram gerados pelo Fundo em parte do ano 2008 e em parte do ano 2009, conforme descrito no quadro seguinte:

<u>Data</u>	<u>Rendimento distribuído</u>		<u>Origem do Rendimento Distribuído</u>	
	<u>Por U.P.</u>	<u>Global</u>	<u>Ano 2008 (parte)</u>	<u>2009 (parte)</u>
11-Dez-2013	52,61089	10.009.063,99	2.404.219,77	7.604.844,22

2. Evolução económica e financeira

Os proveitos gerados pelos imóveis que constituem a rubrica “Construções Acabadas e Arrendadas” da carteira de aplicações imobiliárias do Fundo, no final do ano ascenderam a EUR 11.605.576,96 – o que traduz um acréscimo de 4,5% relativamente a igual período do ano anterior (EUR 11.105.587,39). Estes proveitos são os decorrentes dos arrendamentos dos edifícios que compõem os Lotes 1 e 2 e decorrentes também de acessos de viaturas a esses Lotes.

Os custos de exploração tiveram em 2013 uma redução de 22,4% face ao período homólogo do ano anterior, que se ficou a dever fundamentalmente ao menor valor reconhecido de ajustamentos desfavoráveis em imóveis (EUR 724.200 face aos EUR 1.437.900,00 reconhecidos em 2012).

O resultado corrente teve um acréscimo de quase 22% face ao ano anterior, tendo atingido no final de 2013 o montante de EUR 10.163.093,53 (EUR 8.335.125,21 em 2012), o que representa cerca de 82% do total dos proveitos correntes.

O Resultado Líquido do Fundo atingiu o montante de EUR 7.250.354,16 – valor que traduz um acréscimo de quase 20% relativamente a igual período do ano anterior.

O quadro seguinte traduz a evolução dos resultados do Fundo em 2013 face ao ano anterior:

	<u>31-12-2013</u>		<u>31-12-2012</u>	
PROVEITOS DE EXPLORAÇÃO				
Juros e Proveitos Equiparados	125.852,74		151.425,00	
Rendimentos de Imóveis	11.605.576,96		11.105.587,39	
Ganhos em imóveis	700.000,00		0,00	
	<u>12.431.429,70</u>	100,0%	<u>11.257.012,39</u>	100,0%
CUSTOS DE EXPLORAÇÃO	2.268.336,17	18,2%	2.921.887,18	26,0%
RESULTADO DE EXPLORAÇÃO	10.163.093,53	81,8%	8.335.125,21	74,0%
Impostos directos	2.859.546,95		2.197.130,20	
Resultados Extraordinários	-53.192,42		-94.684,29	
RESULTADO LIQUIDO	7.250.354,16	58,3%	6.043.310,72	53,7%

3. Rendibilidade

O Fundo IMOSEDE registou em 2013 uma rendibilidade efetiva de 4,8%, verificando-se uma rendibilidade anualizada de 8,4% desde o início da atividade do Fundo, ou seja nos 7 anos e meio compreendidos entre 31/07/2006 e 31/12/2013.

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%
2013	4,8%	8,4%

Maia, 28 de Março de 2014

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO DA SOCIEDADE GESTORA

Ângelo Gabriel Ribeirinho dos Santos Paupério

José Miguel Flórido Pereira da Costa

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 2013 E 2012**

(valores em EUROS)

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012															
ATIVO												PASSIVO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2013				31-12-2012		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2013	31-12-2012		
			Bruto	Mv/ Af	mv / AD	Líquido	Líquido								
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS								CAPITAL DO FUNDO						
31	Terrenos	1 e 3	13.957.052,95	2.630.000,00	3.422.800,00	13.164.252,95	13.208.747,18	61	Unidades de Participação	2	95.123.500,00	95.123.500,00			
32	Construções	1 e 3	116.639.113,82	22.721.400,00		139.360.513,82	138.883.398,23	62	Variações Patrimoniais	2	15.435.926,09	15.435.926,09			
33	Direitos							64	Resultados Transitados	2	41.731.220,94	48.722.793,77			
34	Adiantamentos por conta de imóveis							65	Resultados Distribuídos	2	-10.009.063,99	-13.034.883,55			
35	Outros Ativos														
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		130.596.166,77	25.351.400,00	3.422.800,00	152.524.766,77	152.092.145,41	66	Resultado Líquido do Exercício	2	7.250.354,16	6.043.310,72			
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		149.531.937,20	152.290.647,03			
	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		3.977,55	4.050,93			
	CONTAS DE TERCEIROS							424+....+429	Outras contas de Credores	14.d)	4.568.084,92	3.831.511,57			
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)	64.121,02			64.121,02	71.463,11	44	Adiantamentos por venda de imóveis						
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		64.121,02	0,00	0,00	64.121,02	71.463,11		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		4.572.062,47	3.835.562,50			
	DISPONIBILIDADES								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
11	Caixa	7	207,50			207,50	188,88	53	Acréscimos de Custos	14.b)	311.428,57	399.822,48			
12	Depósitos à Ordem	7	28.017,32			28.017,32	62.506,40	56	Receitas com proveito diferido	14.b)	82.872,75	78.860,35			
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1.820.000,00			1.820.000,00	4.350.000,00	58	Outros Acréscimos e Diferimentos						
14	Certificados de Depósito							59	Contas Transitórias Passivas						
18	Outros meios monetários								TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS		394.301,32	478.682,83			
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		1.848.224,82	0,00	0,00	1.848.224,82	4.412.695,28		TOTAL DO PASSIVO		154.498.300,99	156.604.892,36			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS														
51	Acréscimos de Proveitos	14.a)	36.340,61			36.340,61	5.556,25								
52	Despesas com Custo Diferido	14.a)	24.847,77			24.847,77	23.032,31								
58	Outros Acréscimos e Diferimentos														
59	Contas Transitórias Ativas														
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS		61.188,38	0,00	0,00	61.188,38	28.588,56								
	TOTAL DO ATIVO		132.569.700,99	25.351.400,00	3.422.800,00	154.498.300,99	156.604.892,36								

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

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balço em 31 de Dezembro de 2013

O Técnico de Contas
 Maria José Gonçalves Lopes Almeida

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora
 Ângelo Gabriel Ribeirinho dos Santos Paupério
 José Miguel Flório Pereira da Costa
 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 2013 E 2012**

(valores em EUR)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2013	31-12-2012	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2013	31-12-2012
	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		125.852,74	151.425,00
	COMISSÕES				819	De Operações Extrapatrimoniais			
722	Da Carteira de Títulos e Participações					RENDIMENTO DE TÍTULOS			
723	Em Ativos Imobiliários				822 ...825	Da Carteira de Títulos e Participações			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.c)	547.938,84	555.056,71	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	724.200,00	1.437.900,00	833	Em Ativos Imobiliários	1	700.000,00	-
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	2.859.546,95	2.197.130,20	851	De ajustamentos de dívidas a receber			
7412+7422	Impostos Indirectos	12	103.383,53	61.215,90	852	De Provisões para Encargos			
7418+7428	Outros Impostos	12	242.842,03	242.842,00	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		11.605.576,96	11.105.587,39
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
751	Ajustamentos de dívidas a receber					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		12.431.429,70	11.257.012,39
752	Provisões para Encargos								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		649.595,94	624.404,95					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		375,83	467,62					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		5.127.883,12	5.119.017,38					
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
781	Valores Incobráveis				881	Recuperação de incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias				882	Ganhos Extraordinários	14.g)	6.241,80	-
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.f)	74.975,72	120.363,62	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.g)	15.542,74	28.208,57
784 ...788	Outras Perdas Eventuais		1,24	2.529,24	884 ...888	Outros Ganhos Eventuais			
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		74.976,96	122.892,86		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		21.784,54	28.208,57
66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se >0)		7.250.354,16	6.043.310,72	66	RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se < 0)			
	TOTAL		12.453.214,24	11.285.220,96		TOTAL		12.453.214,24	11.285.220,96
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos		0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais		-53.192,42	-94.684,29
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		10.931.781,02	9.043.282,44	B+D-A-C+7421	Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		10.109.901,11	8.240.440,92
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0,00	0,00	B+D-A-C	Resultado Líquido do Exercício		7.250.354,16	6.043.310,72
B-A+7421	Resultados Correntes		10.163.093,53	8.335.125,21					

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013

O Técnico de Contas
Maria José Gonçalves Lopes Almeida

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora
Ângelo Gabriel Ribeiro dos Santos Paupério
José Miguel Flório Pereira da Costa
André Miguel de Carvalho e Sousa
Marco Aurélio Lopes Nunes
Joaquim Fernando de Castro Ribeiro

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO IMOSEDE

De acordo com Regulamento nº 2/2005 da CMVM

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012**

(valores em EUR)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2013		31-12-2012	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-		-	
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de Unidades de Participação	-		-	
Rendimentos pagos aos participantes	10.009.063,99	10.009.063,99	13.034.883,55	13.034.883,55
Fluxo das operações sobre as Unidades do Fundo		-10.009.063,99		-13.034.883,55
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	-		-	
Rendimentos de activos imobiliários	12.803.546,99		12.303.380,62	
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	-		-	
Outros Recebim.valores imobiliários	1.180.750,93	13.984.297,92	1.076.085,58	13.379.466,20
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	50.000,00		50.000,00	
Grandes reparações e construções em activos imobiliários	546.749,74		200.304,78	
Comissões em activos imobiliários	-		-	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	197.589,65		382.248,47	
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-		-	
Outros pagamentos de activos imobiliários	477.454,48	1.271.793,87	341.643,54	974.196,79
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		12.712.504,05		12.405.269,41

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2013		31-12-2012	
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido	-		-	
Cobranças com acordo de revenda	-		-	
Juros de depósitos bancários	72.697,26		135.379,67	
Juros de certificados de depósito	-		-	
Outros recebimentos correntes	-	72.697,26	-	135.379,67
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	388.464,57		393.099,70	
Comissão de Depósito	108.049,70		110.746,70	
Despesas com crédito vencido	-		-	
Juros suportados com aquisição de imóveis	-		-	
Compras com acordo de revenda	-		-	
Impostos e taxas	4.716.907,51		4.840.411,38	
Taxa de Supervisão	49.599,15		50.190,96	
Outros pagamentos correntes	8.970,79	5.271.991,72	116.157,66	5.510.606,40
Fluxo das operações de gestão corrente		-5.199.294,46		-5.375.226,73

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2013		31-12-2012	
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	6.241,80		-	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-		-	
Recuperação de incobráveis	-		-	
Outros recebimentos de operações eventuais	-	6.241,80	-	0,00
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	-		-	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	74.857,86		119.622,10	
Outros pagamentos de operações eventuais	-	74.857,86	2.527,84	122.149,94
Fluxo das operações eventuais		-68.616,06		-122.149,94
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		-2.564.470,46		-6.126.990,81
Disponibilidades no início do exercício(B)		4.412.695,28		10.539.686,09
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+-(A)		1.848.224,82		4.412.695,28

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2013

O Técnico de Contas

Maria José Gonçalves Lopes Almeida

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Ângelo Gabriel Ribeirinho dos Santos Paupério

José Miguel Flório Pereira da Costa

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 2013

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 do FUNDO, 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 do FUNDO, 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 construção, 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 n.º 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 Gestora 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 poderá resultar o reconhecimento de um ajustamento (uma mais ou menos valia potencial) no sentido de aproximar o valor ajustado do imóvel do valor médio das avaliações.

No caso dos imóveis acabados, o valor de carteira terá de estar compreendido entre o valor de aquisição do imóvel e a média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores, conforme se encontra estipulado no n.º 1 do artigo 8.º do Regulamento n.º 8/2002 da CMVM com as alterações à data.

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 EUR 500,00 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 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 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

No exercício de 2013 foram efetuadas avaliações de todos os imóveis da carteira do FUNDO, dando cumprimento ao procedimento interno que estipula que os mesmos deverão ser avaliados com uma periodicidade mínima anual.

Do processo de avaliação realizado em Dezembro de 2013 e das alterações efetuadas aos valores de carteira de alguns imóveis para cumprimento do estipulado no nº 1 do artigo 8º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM, resultaram no exercício de 2013 Ajustamentos Favoráveis num total de EUR 700.000,00 e Ajustamentos Desfavoráveis num total de EUR 724.200,00 – verificando-se em termos líquidos o reconhecimento de um ajustamento desfavorável global de EUR 24.200,00.

Ajustamentos reconhecidos em 2013		
	<u>Favoráveis</u>	<u>Desfavoráveis</u>
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia		30.000,00
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia		15.000,00
LOTE 1 no L. Espido, Maia	700.000,00	445.000,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia		234.200,00
	700.000,00	724.200,00

O valor de ajustamentos registados ao nível do Lote 1 resultam dos ajustamentos efetuados ao longo do exercício de forma a manter o valor do imóvel próximo da médias das últimas avaliações, tendo sido apurado em Dezembro o valor final a ajustar face às avaliações entretanto realizadas (Nota 3).

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.

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	2.188.744,80	2.183.512,50	-5.232,30
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	49.109,47	48.535,00	-574,47
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	7.257.099,28	7.254.021,50	-3.077,78
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	2.095.948,97	2.094.028,50	-1.920,47
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	112.959,71	114.326,50	1.366,79
	13.164.252,95	13.148.835,00	-15.417,95
Construções			
LOTE 1 no L. Espido, Maia	34.623.151,21	34.623.450,00	298,79
LOTE 2 no L. Espido, Maia	104.737.362,61	104.737.497,50	134,89
	139.360.513,82	139.360.947,50	433,68
TOTAL	152.524.766,77	152.509.782,50	-14.984,27

A informação contida neste quadro não traduz os Ajustamentos efetivamente contabilizados, mas antes o diferencial, à data de 31 de Dezembro de 2013, entre os valores contabilizados na rubrica “Ativos Imobiliários” e a média dos valores das últimas Avaliações efetuadas.

Em 31 de Dezembro de 2013 as mais e menos valias potenciais dos imóveis da carteira do FUNDO são as que constam no quadro seguinte:

Imóveis	Valor de Aquisição	Mais Valias Potenciais	Menos Valias Potenciais	Valor da Carteira
Terrenos				
Lote 3 no L. Espido, Maia	1.258.744,80	930.000,00	-	2.188.744,80
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	1.283.909,47	-	1.234.800,00	49.109,47
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	540.000,00	-	7.257.099,28
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.780.948,97	315.000,00	-	2.095.948,97
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.300.959,71	-	2.188.000,00	112.959,71
	13.957.052,95	2.630.000,00	3.422.800,00	13.164.252,95
Construções				
LOTE 1 no L. Espido, Maia	32.601.651,21	2.021.500,00	-	34.623.151,21
LOTE 2 no L. Espido, Maia	84.037.462,61	20.699.900,00	-	104.737.362,61
	116.639.113,82	22.721.400,00	-	139.360.513,82
TOTAL	130.596.166,77	25.351.400,00	3.422.800,00	152.524.766,77

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

O movimento no capital do FUNDO durante o período de 12 meses findo em 31 de Dezembro de 2013 foi o seguinte:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Descrição	31-12-2012	Subscrições	Resgates	Distribuição Rendimentos	Transferências	Resultado do Exercício	31-12-2013
Valor base	95.123.500,00						95.123.500,00
Diferença em subscrições e resgates	15.435.926,09						15.435.926,09
Resultados Distribuídos	-13.034.883,55			-10.009.063,99	13.034.883,55		-10.009.063,99
Resultados Acumulados Aprovados	48.722.793,77				-6.991.572,83		41.731.220,94
Resultado do Exercício	6.043.310,72				-6.043.310,72	7.250.354,16	7.250.354,16
SOMA	152.290.647,03	0,00	0,00	-10.009.063,99	0,00	7.250.354,16	149.531.937,20
Nº de Unidades de Participação	190.247						190.247
Valor Unidade de Participação	800,4891						785,9884

Por decisão da Sociedade Gestora em 11 de Dezembro de 2013 foram distribuídos EUR 10.009.063,99 de rendimentos gerados pelo Fundo em parte do ano 2008 e em parte do ano 2009.

NOTA 3 – INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 2013 não se verificou qualquer compra ou venda de imóveis da carteira do FUNDO.

No mesmo período o valor despendido em obras foi de EUR 456.821,36, realizadas na quase totalidade no Lote 1.

IMÓVEIS	Obras realizadas em 2013
Lote 3 no L. Espido, Maia	5,77
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	500,00
LOTE 1 no L. Espido, Maia	443.972,29
LOTE 2 no L. Espido, Maia	12.343,30
	456.821,36

O Inventário dos ativos do FUNDO a 31 de Dezembro de 2013, de acordo com o Anexo VI do Regulamento nº 8/2002 da CMVM é o que consta na página seguinte.

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										
Terrenos - Urbanizados e não arrendados										
Lote 3 no L. Espido, Maia	8.338	31-07-2006	1.258.744,80	31-12-2013	1.992.025,00	31-12-2013	2.375.000,00	2.188.744,80	Portugal	Maia
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	9.707	31-07-2006	1.283.909,47	31-12-2013	48.535,00	31-12-2013	48.535,00	49.109,47	Portugal	Maia
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	4.516	31-07-2006	615.390,72	31-12-2013	1.340.000,00	31-12-2013	1.568.822,00	1.460.390,72	Portugal	Maia
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	14.224	31-07-2006	6.717.099,28	31-12-2013	6.635.000,00	31-12-2013	7.873.043,00	7.257.099,28	Portugal	Maia
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	3.674	31-07-2006	1.780.948,97	31-12-2013	1.915.000,00	31-12-2013	2.273.057,00	2.095.948,97	Portugal	Maia
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	19.827	31-07-2006	2.300.959,71	31-12-2013	110.376,00	31-12-2013	118.277,00	112.959,71	Portugal	Maia
Construções Acabadas - Arrendadas- Serviços										
LOTE 1 no L. Espido, Maia	45.954	01-08-2006	32.601.651,21	31-12-2013	34.400.000,00	31-12-2013	34.846.900,00	34.623.151,21	Portugal	Maia
LOTE 2 no L. Espido, Maia	136.138	01-08-2006	84.037.462,61	31-12-2013	103.554.995,00	31-12-2013	105.920.000,00	104.737.362,61	Portugal	Maia
TOTAL			130.596.166,77					152.524.766,77		

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

O movimento ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o período de 12 meses findo em 31 de Dezembro de 2013 foi o seguinte:

Contas	Saldo em 31-12-2012	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2013
Numerário	188,88			207,50
Depósitos à Ordem	62.506,40			28.017,32
Depósitos a prazo e com pré-aviso	4.350.000,00	36.020.000,00	38.550.000,00	1.820.000,00
Total	4.412.695,28	36.020.000,00	38.550.000,00	1.848.224,82

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 (EUR 10.009.063,99), os valores pagos de IVA e de Imposto sobre rendimentos (EUR 4.716.907,51) e diversos valores pagos relacionados com os imóveis da carteira (EUR 1.221.793,87);
- como aumento, os valores recebidos de rendas e acessos (EUR 13.984.297,92).

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 à taxa de 25%, que incide sobre os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados e devidamente documentados, bem como do imposto municipal sobre imóveis (IMI).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

No caso dos Fundos abertos e dos Fundos fechados de subscrição pública, os prédios integrados na carteira de aplicações estão isentos do pagamento do imposto municipal sobre imóveis (IMI), nos termos do nº1 do artigo 49º do Estatuto dos Benefícios Fiscais

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 avaliação 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 25%, 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 tratasse, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os impostos suportados no exercício de 2013 apresentam a seguinte composição:

VALORES DE 2013	RENDIMENTOS PEDIAIS	RENDIMENTOS DE CAPITAIS	TOTAIS
(a) Rendimentos do exercício	11.297.232,73 (*)	125.852,74	11.423.085,47
(b) Rendimentos recebidos no exercício	11.609.589,36	100.968,42	11.710.557,78
(c) Imposto retido nos rendimentos recebidos	(**)	28.271,13	28.271,13
(d) Imposto sobre os rendimentos	2.824.308,18	35.238,77	2.859.546,95
(e) IMPOSTO A PAGAR /RECEBER	(Nota 14.d)	6.967,64	2.831.275,82
	(d) - (c)	(d) - (c)	

Conforme Art.22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (na redação que lhe foi conferida pela Lei 66-B/2012 de 31 de Dezembro)

(*) Valor dos rendimentos brutos deduzidos dos encargos suportados com conservação de imóveis e do IMI

(**) 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 2013 ascendeu a EUR 103.314,89 (EUR 61.035,73 em 2012).

Sendo o Fundo IMOSEDE um fundo fechado, está sujeito ao pagamento de imposto municipal sobre imóveis (IMI), cujo valor registado em 2013 (a pagar em 2014) foi de EUR 242.842,03.

NOTA 14 – OUTRAS NOTAS

a) Acréscimos e Diferimentos – Ativo

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2013	2012
Acréscimos de Proveitos		
Juros de Depósitos a Prazo	26.998,90	2.114,58
Rendas a regularizar	9.341,71	3.441,67
	<u>36.340,61</u>	<u>5.556,25</u>
Despesas com Custo Diferido		
Seguros	22.387,77	23.032,31
Condomínios	2.460,00	-
	<u>24.847,77</u>	<u>23.032,31</u>

b) Acréscimos e Diferimentos – Passivo

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2013	2012
Acréscimos de Custos		
Comissão de Gestão	31.152,49	31.727,22
Comissão de Depósito	27.177,33	26.679,65
Honorários a liquidar	10.524,49	98.841,38
Imposto Municipal sobre Imóveis	242.574,26	242.574,23
	<u>311.428,57</u>	<u>399.822,48</u>
Receitas com Provento Diferido		
Rendas antecipadas	<u>82.872,75</u>	<u>78.860,35</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 foi efetuada em 2013 e em 31 de Dezembro de 2013 inclui os valores que foram especializados em 2013 e cuja liquidação será efetuada em 2014.

c) Comissões

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2013 e 2012:

	2013	2012
Comissão de Gestão	387.889,84	391.643,12
Comissão de Depósito	108.562,63	109.612,63
Taxa de Supervisão	49.525,77	50.004,98
Comissões por Garantias Bancárias	1.960,60	3.795,98
	<u>547.938,84</u>	<u>555.056,71</u>

d) Outras Contas de Credores

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2013	2012
Imposto sobre Rendimentos a pagar (Nota 12)	2.831.275,82	2.151.933,99
IVA a pagar em liquidações correntes	362.815,52	354.215,42
Imposto retido s/ Trabalho Independente	-	591,25
Imp.retido s/ Prest.Serv.n/Residentes	-	525,00
Estado e outros entes públicos	<u>3.194.091,34</u>	<u>2.507.265,66</u>
Valores relativos a obras em imóveis e FSE	236.493,58	136.745,91
Valores em dívida relativos a aquisição de imóveis	<u>1.137.500,00</u>	<u>1.187.500,00</u>
	<u>4.568.084,92</u>	<u>3.831.511,57</u>

e) Outras Contas de Devedores

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	2013	2012
Valores a receber relativos a rendas	19.104,49	8.860,93
Valores a receber relativos a acessos	<u>45.016,53</u>	<u>62.602,18</u>
	<u>64.121,02 €</u>	<u>71.463,11 €</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 que 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%. Em 31 de Dezembro de 2013 o montante de EUR 74.857,86 diz respeito a IMI de 2008 resultante do mesmo entendimento da Autoridade Tributária.

g) Ganhos Extraordinários

Em 31 de Dezembro de 2013 o saldo da rubrica “Ganhos Extraordinários” diz respeito a indemnizações relativas a expropriação de terrenos.

Em 31 de Dezembro de 2013 o saldo da rubrica “Ganhos Exercícios Anteriores” inclui EUR 14.027,49 de acertos dos valores suportados em 2012 de Despesas Comuns e em 31 de Dezembro de 2012 inclui EUR 25.208,57 de acertos do mesmo tipo de despesas relativas a 2011.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e no n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, tal como alterado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, 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 154.498.300,99 Euros e um total de capital do Fundo de 149.531.937,20 Euros, incluindo um resultado líquido de 7.250.354,16 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 2013, 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, 28 de Março de 2014

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