

FUNDO DE INVESTIMENTO

IMOBILIÁRIO FECHADO

IMOSEDE

RELATÓRIO

E CONTAS

2014

- RELATÓRIO DE ATIVIDADE

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

- ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

- PARECER DO AUDITOR DO FUNDO

RELATÓRIO SOBRE O EXERCÍCIO DE 2014

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 2014 o capital do Fundo era detido por quatro participantes.

O Valor Líquido Global do Fundo atingiu em 31 de Dezembro de 2014 o montante de EUR 148.391.713,21, menos 0,8 % do valor verificado no final de 2013 (EUR 149.531.937,20), que se ficou a dever à conjugação do efeito dos resultados gerados no exercício (EUR 5.665.900,48) com o efeito da distribuição de rendimentos acumulados do Fundo (EUR 6.806.124,47).

	<u>Valor Global do Fundo</u>	<u>Valor Líquido Global do Fundo</u>	<u>Unidades Particip. em circulação</u>	<u>Valor por Unidade de Participação</u>
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
31-12-2013	152.524.766,77	149.531.937,20	190.247	785,9884
31-12-2014	153.021.881,00	148.391.713,21	190.247	779,9950

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),

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

na qual estão atualmente construídos edifícios de escritórios, serviços, logística e indústria com 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 2014 ascendia a EUR 153.021.881,00 e apresenta uma evolução face a 2013 de 0,3%, que se ficou a dever aos seguintes movimentos na carteira de aplicações do Fundo:

- Realização de diversas obras, especialmente nos Lotes 1 e 2, no montante global de EUR 2.121.876,31, das quais se destacam:
 - a 1ª fase da obra de Remodelação do Edifício A (escritórios) do Lote 1 (EUR 1.089.095,84),
 - a obra de Remodelação do Edifício D (escritórios) do Lote 1 (EUR 571.969,89),
 - a obra de remodelação do Edifício B (armazém) do Lote 1, com desmantelamento de estruturas e equipamentos industriais, com disponibilização de nova área para arrendamento (EUR 77.987,50) e
 - a conclusão das obras realizadas na rede de incêndios e central de bombagem, que são comuns aos Lotes 1 e 2 (EUR 281.712,78).
- Reconhecimento de um ajustamento desfavorável líquido global de EUR 1.626.375,55 em resultado do processo de avaliação realizado em Dezembro de 2014 e de alterações efetuadas aos valores de carteira dos Lotes 1 e 2 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).

No final de 2014 a valorização da carteira de imóveis do Fundo traduz o valor médio das avaliações e situa-se 15,3% acima do valor de aquisição.

O quadro seguinte evidencia a evolução dos valores da carteira de aplicações imobiliárias do Fundo em 2014:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

IMÓVEIS	Valor da carteira de imóveis em 31-12-2014	Variações na carteira em 2014			Valor da carteira de imóveis em 31-12-2013
		Obras	Ajustamentos Favoráveis	Ajustamentos Desfavoráveis	
TERRENOS					
Lote 3 no L. Espido, Maia	2.296.794,50	182,26	107.867,44		2.188.744,80
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	48.535,00	147,21		721,68	49.109,47
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	1.366.955,00	68,66		93.504,38	1.460.390,72
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.899.681,00	878,41		358.296,69	7.257.099,28
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.882.762,50	161,29		213.347,76	2.095.948,97
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	114.326,50	175,64	1.191,15		112.959,71
	12.609.054,50	1.613,47	109.058,59	665.870,51	13.164.252,95
CONSTRUÇÕES ACABADAS					
LOTE 1 no L. Espido, Maia	35.819.400,00	1.907.671,07	1.195.527,72	1.906.950,00	34.623.151,21
LOTE 2 no L. Espido, Maia	104.593.426,50	214.205,24		358.141,35	104.737.362,61
	140.412.826,50	2.121.876,31	1.195.527,72	2.265.091,35	139.360.513,82
TOTAIS	153.021.881,00	2.123.489,78	1.304.586,31	2.930.961,86	152.524.766,77

1.4. Distribuição de rendimentos

Pela terceira vez desde a constituição do Fundo, em Novembro de 2014 foram distribuídos rendimentos acumulados no Fundo.

Os rendimentos distribuídos foram gerados pelo Fundo em parte do ano 2009 e em parte do ano 2010, conforme descrito no quadro seguinte:

Data	Rendimento distribuído		Origem do Rendimento Distribuído	
	Por U.P.	Global	Ano 2009 (parte)	Ano 2010 (parte)
28-nov-2014	35,77520	6.806.124,47	3.106.204,00	3.699.920,47

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 2014 ascenderam a EUR 11.773.318,87 – o que traduz um acréscimo de 1,4% relativamente a igual período do ano anterior (EUR 11.605.576,96). 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 2014 um acréscimo de 102,2% face ao período homólogo do ano anterior, que se ficou a dever fundamentalmente ao maior valor reconhecido de ajustamentos desfavoráveis em imóveis (EUR 2.930.961,86 face aos EUR 724.200,00 reconhecidos em 2013).

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

Por força desta evolução negativa dos custos de exploração, o resultado corrente teve uma redução de 16,1% face ao ano anterior, tendo atingido no final de 2014 o montante de EUR 8.526.923,87 (EUR 10.163.093,53 em 2013), o que representa 65% do total dos proveitos correntes.

O Resultado Líquido do Fundo atingiu o montante de EUR 5.665.900,48 – valor que traduz uma redução de quase 22% relativamente a igual período do ano anterior.

O quadro seguinte traduz a evolução dos resultados do Fundo em 2014 face ao ano anterior:

	<u>31-12-2014</u>		<u>31-12-2013</u>	
PROVEITOS CORRENTES				
Juros e Proveitos Equiparados	35.347,59		125.852,74	
Rendimentos de Imóveis	11.773.318,87		11.605.576,96	
Ganhos Potenciais em imóveis	<u>1.304.586,31</u>		<u>700.000,00</u>	
	13.113.252,77	100,0%	12.431.429,70	100,0%
CUSTOS CORRENTES	4.586.328,90	35,0%	2.268.336,17	18,2%
RESULTADOS CORRENTES	8.526.923,87	65,0%	10.163.093,53	81,8%
Impostos directos	2.881.618,91	22,0%	2.859.546,95	23,0%
Resultados Eventuais	20.595,52	0,2%	-53.192,42	-0,4%
RESULTADO LÍQUIDO	5.665.900,48	43,2%	7.250.354,16	58,3%

3. Rendibilidade

O Fundo IMOSEDE registou em 2014 uma rendibilidade efetiva de 3,8%, verificando-se uma rendibilidade anualizada de 7,9% desde o início da atividade do Fundo, ou seja nos 8 anos e meio compreendidos entre 31/07/2006 e 31/12/2014.

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%
2014	3,8%	7,9%

Maia, 30 de Março de 2015

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

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013

(valores em EUROS)

ATIVO							PASSIVO						
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2014				31-12-2013	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2014	31-12-2013	
			Bruto	Mv/ Af	mv / AD	Líquido	Líquido						
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS												
31	Terrenos		13.958.666,42	2.072.718,61	3.422.330,53	12.609.054,50	13.164.252,95	61	CAPITAL DO FUNDO				
32	Construções		118.760.990,13	21.651.836,37		140.412.826,50	139.360.513,82	62	Unidades de Participação		95.123.500,00	95.123.500,00	
33	Direitos							64	Variações Patrimoniais		15.435.926,09	15.435.926,09	
34	Adiantamentos por conta de imóveis							65	Resultados Transitados		38.972.511,11	41.731.220,94	
35	Outros Ativos								Resultados Distribuídos		-6.806.124,47	-10.009.063,99	
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS	1 e 3	132.719.656,55	23.724.554,98	3.422.330,53	153.021.881,00	152.524.766,77	66	Resultado Líquido do Exercício		5.665.900,48	7.250.354,16	
	CARTEIRA TÍTULOS e PARTICIPAÇÕES								TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	2	148.391.713,21	149.531.937,20	
	OBRIGAÇÕES												
211+2171	Títulos da Dívida Pública								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES				
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados							47	Ajustamentos de dívidas a receber				
213+214+2173	Obrigações diversas							48	Provisões Acumuladas		0,00	0,00	
22	Participações em Soc. Imobiliárias								TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS				
24	Unidades de Participação												
26	Outros títulos								CONTAS DE TERCEIROS				
	TOTAL CART. TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		421	Resgates a pagar aos participantes			
	CONTAS DE TERCEIROS								422	Rendimentos a pagar aos participantes			
411	Devedores por crédito vencido								423	Comissões e Outros Encargos a pagar		3.947,22	3.977,55
412	Devedores por rendas vencidas								424+...+429	Outras contas de Credores	14.d)	4.619.184,26	4.568.084,92
413+...+419+427	Outras Contas de Devedores	14.e)	207.508,33		0,00	207.508,33	64.121,02		431	Empréstimos Titulados (UP-comp.variável)			
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		207.508,33	0,00	0,00	207.508,33	64.121,02		432	Empréstimos Não Titulados			
	DISPONIBILIDADES								44	Adiantamentos por venda de imóveis			
11	Caixa		3,78			3,78	207,50			TOTAL DOS VALORES A PAGAR		4.623.131,48	4.572.062,47
12	Depósitos à Ordem		172.775,60			172.775,60	28.017,32						
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso						1.820.000,00			ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
14	Certificados de Depósito								53	Acréscimos de Custos		323.005,02	311.428,57
18	Outros meios monetários								56	Recetas com proveito diferido		82.615,84	82.872,75
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	7	172.779,38	0,00	0,00	172.779,38	1.848.224,82		58	Outros Acréscimos e Diferimentos			
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								59	Contas Transitórias Passivas	14.b)	405.620,86	394.301,32
51	Acréscimos de Provetos						36.340,61			TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. PASSIVOS			
52	Despesas com Custo Diferido		18.296,84			18.296,84	24.847,77						
58	Outros Acréscimos e Diferimentos												
59	Contas Transitórias Ativas												
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIM. ATIVOS	14.a)	18.296,84	0,00	0,00	18.296,84	61.188,38			TOTAL DO PASSIVO E CAPITAIS PRÓPRIOS		153.420.465,55	154.498.300,99
	TOTAL DO ATIVO		133.118.241,10	23.724.554,98	3.422.330,53	153.420.465,55	154.498.300,99						

Abreviaturas: Mv- Mais-valias; mv- Menos-valias; Af- Ajustamentos financeiros; ad- Ajustamentos de valores

As Notas Anexas fazem parte integrante do Balanço em 31 de Dezembro de 2014

O Técnico de Contas
José Adriano Rocha Ferreira Salgado

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 2014 E 2013**

(valores em EUR)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2014	31-12-2013	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2014	31-12-2013
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS				
711+718	De Operações Correntes		11,95		812	Da Carteira de Títulos e Participações			
719	De Operações Extrapatrimoniais				811+818	Outros, em Operações Correntes	14.h)	35.347,59	125.852,74
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações				822...825	Da Carteira de Títulos e Participações			
723	Em Ativos Imobiliários				828	De Outras Operações Correntes			
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	14.c)	534.702,38	547.938,84	829	De Operações Extrapatrimoniais			
729	De Operações Extrapatrimoniais				GANHOS EM OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINANCEIRAS E ACT. IMOBILIÁRIOS					Da Carteira de Títulos e Participações				
732	Na Carteira de Títulos e Participações				832	Em Ativos Imobiliários	1	1.304.586,31	700.000,00
733	Em Ativos Imobiliários	1	2.930.961,86	724.200,00	833	Outros, em Operações Correntes			
731+738	Outras, em Operações Correntes				831+838	Em Operações Extrapatrimoniais			
739	Em Operações Extrapatrimoniais				839	REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES			
IMPOSTOS					De ajustamentos de dívidas a receber				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	2.881.618,91	2.859.546,95	851	De Provisões para Encargos			
7412+7422	Impostos Indirectos	14.f)	54.876,18	103.383,53	852	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		11.773.318,87	11.605.576,96
7418+7428	Outros Impostos	14.g)	239.834,16	242.842,03	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
751	Ajustamentos de dívidas a receber				13.113.252,77 12.431.429,70				
752	Provisões para Encargos								
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS		825.591,45	649.595,94					
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		350,92	375,83					
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			7.467.947,81	5.127.883,12					
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
781	Valores Incobráveis				881	Recuperação de incobráveis			
782	Perdas Extraordinárias				882	Ganhos Extraordinários	14.j)	8.781,40	6.241,80
783	Perdas de Exercícios Anteriores	14.i)	1,03	74.975,72	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	14.k)	11.826,08	15.542,74
784...788	Outras Perdas Eventuais		10,93	1,24	884...888	Outros Ganhos Eventuais			
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			11,96	74.976,96	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se >0)			5.665.900,48	7.250.354,16	20.607,48 21.784,54				
TOTAL			13.133.860,25	12.453.214,24	66 RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO (se <0)				
TOTAL			13.133.860,25	12.453.214,24	TOTAL				
TOTAL			13.133.860,25	12.453.214,24	TOTAL				
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Títulos		0,00	0,00	D-C	Resultados Eventuais		20.595,52	-53.192,42
8x3+86-7x3-76	Resultados de Ativos Imobiliários		9.321.351,87	10.931.781,02	B+D-A-C-7421	Resultados Antes de Impostos s/o Rendimento		8.547.519,39	10.109.901,11
8x9-7x9	Resultados das Operações Extrapatrimoniais		0,00	0,00	B+D-A-C	Resultado Líquido do Exercício		5.665.900,48	7.250.354,16
B-A+7421	Resultados Correntes		8.526.923,87	10.163.093,53					

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração dos Resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014

O Técnico de Contas
José Adriano Rocha Ferreira Salgado

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora
Ângelo Gabriel Ribérinho 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 FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2014 E 2013**

(valores em EUR)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	31-12-2014		31-12-2013	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS:				
Subscrição de Unidades de Participação	-	0,00	-	0,00
PAGAMENTOS:				
Resgates/reembolsos de Unidades de Participação	-	-	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	6.806.124,47	6.806.124,47	10.009.063,99	10.009.063,99
Fluxo das operações sobre as Unidades do Fundo		-6.806.124,47		-10.009.063,99
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS:				
Alienação de activos imobiliários	-	-	-	-
Rendimentos de activos imobiliários	12.861.443,65	-	12.803.546,99	-
Adiantamentos por conta de venda de activos imobiliários	-	-	-	-
Outros Recebim.valores imobiliários	1.185.166,20	14.046.609,85	1.180.750,93	13.984.297,92
PAGAMENTOS:				
Aquisição de activos imobiliários	50.000,00	-	50.000,00	-
Grandes reparações em activos imobiliários	2.017.567,74	-	546.749,74	-
Comissões em activos imobiliários	-	-	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	337.292,43	-	197.589,65	-
Adiantamentos por conta de compra de activos imobiliários	-	-	-	-
Outros Pagamentos de activos imobiliários	256.937,05	2.661.797,22	477.454,48	1.271.793,87
Fluxo das operações sobre activos imobiliários		11.384.812,63		12.712.504,05
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS:				
Cobranças de crédito vencido	-	-	-	-
Cobranças com acordo de revenda	-	-	-	-
Juros de depósitos bancários	44.889,48	-	72.697,26	-
Juros de certificados de depósito	-	-	-	-
Outros recebimentos correntes	-	44.889,48	-	72.697,26
PAGAMENTOS:				
Comissão de Gestão	378.723,69	-	388.464,57	-
Comissão de Depósito	106.894,41	-	108.049,70	-
Despesas com crédito vencido	-	-	-	-
Juros suportados com aquisição de imóveis	-	-	-	-
Compras com acordo de revenda	-	-	-	-
Impostos e taxas	5.358.681,79	-	4.716.907,51	-
Taxa de Supervisão	48.355,44	-	49.599,15	-
Outros pagamentos correntes	415.149,14	6.307.804,47	8.970,79	5.271.991,72
Fluxo das operações de gestão corrente		-6.262.914,99		-5.199.294,46
DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS				
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS:				
Ganhos Extraordinários	8.781,40	-	6.241,80	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-	-	-
Recuperação de incobráveis	-	-	-	-
Outros recebimentos de operações eventuais	-	8.781,40	-	6.241,80
PAGAMENTOS:				
Perdas Extraordinárias	-	-	-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	-	-	74.857,86	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	0,00	-	74.857,86
Fluxo das operações eventuais		8.781,40		-68.616,06
Saldo dos fluxos monetários do exercício(A)		-1.675.445,44		-2.564.470,46
Disponibilidades no início do exercício(B)		1.848.224,82		4.412.695,28
Disponibilidades no fim do exercício(C)=(B)+(A)		172.779,38		1.848.224,82

As Notas Anexas fazem parte integrante da Demonstração de Fluxos Monetários do exercício findo em 31 de Dezembro de 2014

O Técnico de Contas
José Adriano Rocha Ferreira SalgadoO Conselho de Administração da Sociedade Gestora
Ângelo Gabriel Ribérinho dos Santos Paupério
José Miguel Flório 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 2014

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 uma 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. Em 2014 a Sociedade Gestora reconheceu como valor de carteira dos imóveis o valor exato da média das duas avaliações apresentadas pelos peritos avaliadores.

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 2014 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.

Deste processo de avaliação e das alterações efetuadas aos valores de carteira para cumprimento do estipulado no nº 1 do artigo 8º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM, resultaram Ajustamentos Favoráveis num total de EUR 1.304.586,31 e Ajustamentos Desfavoráveis num total de EUR 2.930.961,86, verificando-se, em termos líquidos no exercício, o reconhecimento de um ajustamento desfavorável global de EUR 1.626.375,55.

Ajustamentos reconhecidos em 2014		
	Favoráveis	Desfavoráveis
Lote 3 no L. Espido, Maia	107.867,44	
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia		721,68
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia		93.504,38
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia		358.296,69
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia		213.347,76
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	1.191,15	
LOTE 1 no L. Espido, Maia	1.195.527,72	1.906.950,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia		358.141,35
	1.304.586,31	2.930.961,86

Ao nível do Lote 1 durante o exercício de 2014 foram consideradas reduções no Ajustamento Favorável reconhecido em exercícios anteriores, fruto da necessidade de ir ajustando o valor de carteira deste Lote à média das últimas avaliações, à medida que se realizavam investimentos ao longo do exercício - de forma a cumprir, a todo o tempo, o intervalo regulamentar estipulado pelo artigo 8º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM e manter o valor do imóvel próximo das médias das últimas avaliações. Com o processo de avaliação de Dezembro de 2014, foi reconhecido um acréscimo no Ajustamento Favorável do Lote 1, terminado este imóvel o exercício de 2014 com uma variação desfavorável de EUR 711.422,28.

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

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

das avaliações – sendo essa diferença nula em 31 de Dezembro de 2014 atendendo ao facto da Sociedade Gestora ter adotado por reconhecer como valor de carteira dos imóveis a média das duas avaliações apresentadas pelos Peritos Avaliadores.

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos Valores das Avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Terrenos			
Lote 3 no L. Espido, Maia	2.296.794,50	2.296.794,50	0,00
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	48.535,00	48.535,00	0,00
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	1.366.955,00	1.366.955,00	0,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.899.681,00	6.899.681,00	0,00
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.882.762,50	1.882.762,50	0,00
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	114.326,50	114.326,50	0,00
	12.609.054,50	12.609.054,50	0,00
Construções			
LOTE 1 no L. Espido, Maia	35.819.400,00	35.819.400,00	0,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia	104.593.426,50	104.593.426,50	0,00
	140.412.826,50	140.412.826,50	0,00
TOTAL	153.021.881,00	153.021.881,00	0,00

Em 31 de Dezembro de 2014 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 de Balanço
Terrenos				
Lote 3 no L. Espido, Maia	1.258.927,06	1.037.867,44		2.296.794,50
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	1.284.056,68		1.235.521,68	48.535,00
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	615.459,38	751.495,62		1.366.955,00
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	6.717.977,69	181.703,31		6.899.681,00
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	1.781.110,26	101.652,24		1.882.762,50
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	2.301.135,35		2.186.808,85	114.326,50
	13.958.666,42	2.072.718,61	3.422.330,53	12.609.054,50
Construções				
LOTE 1 no L. Espido, Maia	34.509.322,28	1.310.077,72		35.819.400,00
LOTE 2 no L. Espido, Maia	84.251.667,85	20.341.758,65		104.593.426,50
	118.760.990,13	21.651.836,37	0,00	140.412.826,50
TOTAL	132.719.656,55	23.724.554,98	3.422.330,53	153.021.881,00

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

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

O movimento no capital do FUNDO durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e de 2013 foi o seguinte:

<u>Descrição</u>	<u>2014</u>					<u>31-12-2014</u>
	<u>31-12-2013</u>	<u>Subscrições(+) e Resgates(-)</u>	<u>Distribuição Rendimentos</u>	<u>Transferências</u>	<u>Resultado do Exercício</u>	
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	-10.009.063,99		-6.806.124,47	10.009.063,99		-6.806.124,47
Resultados Acumulados	41.731.220,94			-2.758.709,83		38.972.511,11
Resultado Líquido do Exercício	7.250.354,16			-7.250.354,16	5.665.900,48	5.665.900,48
SOMA	149.531.937,20					148.391.713,21
Nº de Unidades de Participação	190.247					190.247
Valor Unidade de Participação	785,9884					779,9950

<u>Descrição</u>	<u>2013</u>					<u>31-12-2013</u>
	<u>31-12-2012</u>	<u>Subscrições(+) e Resgates(-)</u>	<u>Distribuição Rendimentos</u>	<u>Transferências</u>	<u>Resultado do Exercício</u>	
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	48.722.793,77			-6.991.572,83		41.731.220,94
Resultado Líquido do Exercício	6.043.310,72			-6.043.310,72	7.250.354,16	7.250.354,16
SOMA	152.290.647,03					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 28 de Novembro de 2014 foram distribuídos EUR 6.806.124,47 de rendimentos gerados pelo Fundo em parte do ano 2009 e em parte do ano 2010.

NOTA 3 – INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM IMÓVEIS

Em 2014 não se verificou qualquer compra ou venda de imóveis da carteira do FUNDO.

No mesmo período o valor despendido em obras foi de EUR 2.123.489,78, realizadas na quase totalidade no Lote 1 (EUR 1.907.671,07).

O Inventário dos ativos do FUNDO a 31 de Dezembro de 2014, 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	1.258.927,06	31-12-2014	2.218.589,00	31-12-2014	2.375.000,00	2.296.794,50	Portugal	Maia
Futuro Lote 4 no L. Espido, Maia	9.707	31-07-2006	1.284.056,68	31-12-2014	48.535,00	31-12-2014	48.535,00	48.535,00	Portugal	Maia
Futuros Lotes 5 e 6 no L. Espido, Maia	4.516	31-07-2006	615.459,38	31-12-2014	1.340.000,00	31-12-2014	1.393.910,00	1.366.955,00	Portugal	Maia
Futuros Lotes 7, 8, 10 e 11 no L. Espido, Maia	14.224	31-07-2006	6.717.977,69	31-12-2014	6.635.000,00	31-12-2014	7.164.362,00	6.899.681,00	Portugal	Maia
Futuro Lote 9 no L. Espido, Maia	3.674	31-07-2006	1.781.110,26	31-12-2014	1.850.525,00	31-12-2014	1.915.000,00	1.882.762,50	Portugal	Maia
Outros Terrenos no L. Espido, Maia	19.827	31-07-2006	2.301.135,35	31-12-2014	110.376,00	31-12-2014	118.277,00	114.326,50	Portugal	Maia
Construções Acabadas - Arrendadas- Serviços										
LOTE 1 no L. Espido, Maia	45.954	01-08-2006	34.509.322,28	31-12-2014	35.535.000,00	31-12-2014	36.103.800,00	35.819.400,00	Portugal	Maia
LOTE 2 no L. Espido, Maia	136.138	01-08-2006	84.251.667,85	31-12-2014	101.440.041,00	31-12-2014	107.746.812,00	104.593.426,50	Portugal	Maia
TOTAL			132.719.656,55					153.021.881,00		

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 os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2014 e de 2013 foi o seguinte:

Contas	2014			
	Saldo em 31-12-2013	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2014
Numerário	207,50			3,78
Depósitos à Ordem	28.017,32			172.775,60
Depósitos a prazo e com pré-aviso	1.820.000,00	21.395.000,00	23.215.000,00	0,00
Total	1.848.224,82	21.395.000,00	23.215.000,00	172.779,38

Contas	2013			
	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 6.806.124,47), os valores pagos de Impostos (EUR 5.358.681,79) e diversos valores pagos relacionados com os imóveis da carteira (EUR 2.611.797,22);
- como aumento, os valores recebidos de rendas e acessos (EUR 14.046.609,85).

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas, e ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspetos significativos, com os valores do exercício anterior.

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).

No caso dos Fundos abertos e dos Fundos fechados de subscrição pública, os prédios integrados na carteira de aplicações estão isentos em 50% do pagamento do imposto municipal sobre imóveis (IMI), nos termos do artigo 49º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, na redação dada pela Lei n.º 83-C/2013 de 31 de Dezembro.

No caso do Fundo IMOSEDE, que é um Fundo Fechado de subscrição particular, está sujeito à tributação em sede de IMI pela totalidade do imposto.

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 tratassem, 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 2014 apresentam a seguinte composição:

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado IMOSEDE

	<u>RENDIMENTOS PREDIAIS</u>	<u>RENDIMENTOS DE CAPITAIS</u>	<u>TOTAIS</u>
(a) Rendimentos do exercício	11.486.886,33 (*)	35.347,59	11.522.233,92
(b) Rendimentos recebidos no exercício	-	62.346,49	62.346,49
(c) Imposto retido nos rendimentos recebidos	- (**)	17.457,00	17.457,00
(d) Imposto sobre os rendimentos	2.871.721,59 25% x (a)	9.897,32 28% x (a)	2.881.618,91
(e) IMPOSTO A PAGAR IMPOSTO A RECUPERAR	2.871.721,59 (Nota 14.d)	-7.559,68 (d) - (c)	2.864.161,91

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

NOTA 14 – OUTRAS NOTAS

a) Acréscimos e Diferimentos – Ativo

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2014</u>
Juros de Depósitos a Prazo	26.998,90 €	0,00 €
Rendas a receber	9.341,71 €	0,00 €
Acréscimos de Proveitos	36.340,61 €	0,00 €
Seguros	22.387,77 €	18.296,84 €
Outros custos a pagar	2.460,00 €	0,00 €
Despesas com Custo Diferido	24.847,77 €	18.296,84 €

b) Acréscimos e Diferimentos – Passivo

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2014</u>
Comissão de Gestão	31.152,49 €	30.914,94 €
Comissão de Depósito	27.177,33 €	26.197,92 €
Imposto Municipal sobre Imóveis	242.574,26 €	239.552,67 €
Honorários a pagar	10.524,49 €	21.134,49 €
Outros Custos a pagar	0,00 €	5.205,00 €
Acréscimos de Custos	311.428,57 €	323.005,02 €
Rendas	82.872,75 €	82.615,84 €
Receitas com Provento Diferido	82.872,75 €	82.615,84 €

c) Comissões

Esta rubrica da Demonstração de Resultados apresenta a seguinte composição nos exercícios de 2014 e 2013:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2014</u>
Comissão de Gestão	387.889,84 €	378.486,14 €
Comissão de Depósito	108.562,63 €	105.930,53 €
Taxa de Supervisão	49.525,77 €	48.325,11 €
Comissões por Garantias Bancárias	1.960,60 €	1.960,60 €
	<u>547.938,84 €</u>	<u>534.702,38 €</u>

d) Outras Contas de Credores

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2014</u>
Imposto sobre Rendimentos a pagar (<i>Nota 12</i>)	2.831.275,82 €	2.864.161,91 €
IVA a pagar em liquidações correntes	362.815,52 €	382.531,05 €
Imposto retido s/ Trabalho Independente	0,00 €	441,09 €
Credores de obras em imóveis e FSE	236.493,58 €	284.550,21 €
Credores de aquisições de imóveis	1.137.500,00 €	1.087.500,00 €
	<u>4.568.084,92 €</u>	<u>4.619.184,26 €</u>

Em “Credores de aquisições de imóveis” estão incluídos os montantes a pagar até Setembro de 2016 relativos à aquisição feita em Dezembro de 2006 de Loja na Av. da Boavista, no Porto (entretanto alienada em Novembro de 2008), cujo pagamento se acordou ser efetuado em 39 trimestralidades durante 10 anos e com pagamento residual de EUR 1.000.000 no 10º ano.

e) Outras Contas de Devedores

Em 31 de Dezembro de 2014 e 2013, o saldo desta rubrica pode ser detalhado como segue:

	<u>31-12-2013</u>	<u>31-12-2014</u>
Valores a receber relativos a rendas	19.104,49 €	113.122,38 €
Devedores diversos	45.016,53 €	94.385,95 €
	<u>64.121,02 €</u>	<u>207.508,33 €</u>

f) Impostos Indiretos

O valor registado em 31 de Dezembro de 2014 e de 2013 nesta rubrica da Demonstração de Resultados, diz respeito fundamentalmente a Imposto sobre Valor Acrescentado (IVA) suportado e não deduzido.

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 2014 ascendeu a EUR 54.563,08 (EUR 103.314,89 em 2013).

g) Outros Impostos

O valor registado em 31 de Dezembro de 2014 nesta rubrica da Demonstração de Resultados, diz respeito à especialização do valor do imposto municipal sobre imóveis (IMI) do ano 2014 a pagar em 2015. Sendo o Fundo IMOSEDE um fundo fechado, está sujeito ao pagamento de imposto municipal sobre imóveis (IMI).

h) Juros auferidos

Os valores registados em 2014 e 2013 nesta rubrica da Demonstração de Resultados dizem respeito a juros auferidos com aplicações financeiras efetuadas pelo FUNDO com os excedentes de tesouraria.

i) Perdas de Exercícios Anteriores

O montante de EUR 74.857,86 incluído nesta rubrica no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 refere-se a Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) de 2008 que foi apurado e liquidado 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 no ano 2008, devendo ser reconhecida a isenção apenas a 50%.

j) Ganhos Extraordinários

Em 31 de Dezembro de 2013 o saldo da rubrica “Ganhos Extraordinários” diz respeito a indemnizações relativas a expropriação de terrenos e em 31 de Dezembro de 2014 diz respeito a venda de sucata retirada durante as obras realizadas em edifícios do Lote 1.

k) Ganhos Exercícios Anteriores

Em 31 de Dezembro de 2013 e de 2014 o saldo da rubrica “Ganhos Exercícios Anteriores” inclui EUR 14.027,49 e EUR 11.810,55, respetivamente, de acertos dos valores suportados em 2012 e 2013 de Despesas Comuns.

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 2014, 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 153.420.465,55 Euros e um total de capital do Fundo de 148.391.713,21 Euros, incluindo um resultado líquido de 5.665.900,48 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, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção 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 atividade 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, atual, clara, objetiva 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 efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão / Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que este seja planeado e executado com o objetivo 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 ativos do Fundo, tendo como base, no que se refere aos imóveis, as avaliações efetuadas por avaliadores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transações 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 respetiva 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 aspetos materialmente relevantes, completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita. Entendemos que o exame efetuado 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 aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imosedo, gerido pela Sonaegest – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A., em 31 de Dezembro de 2014, 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 Diretrizes mencionadas no parágrafo 4 acima, completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

Porto, 30 de Março de 2015

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