



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

# Relatório e Contas

## Exercício de 2013

# Índice

1. ÓRGÃOS SOCIAIS	3
2. ANÁLISE DA ACTIVIDADE DESENVOLVIDA	4
2.1 INTRODUÇÃO	4
2.2 ACTIVIDADE	4
2.3 EVOLUÇÃO DO SECTOR	5
2.4 APRECIÇÃO DAS CONTAS	5
2.5 PERSPECTIVAS FUTURAS	6
3. PROPOSTA DE APLICAÇÃO DE RESULTADOS	7
4. DIVULGAÇÕES OBRIGATÓRIAS	8
4.1 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DE ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO	8
4.2 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DE ACCIONISTAS	8
4.3 CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS	8
5. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	13
-BALANÇO	14
-DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS	15
-DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO	16
-DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA	17
-ANEXO ÀS CONTAS	18
6. ANEXOS	40



# 1. Órgãos Sociais

## MESA DA ASSEMBLEIA GERAL

Carlos Manuel Costa Bastardo (Presidente)

Ana Paula Freitas Garrido (Secretária)

## CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite (Presidente)

Bruno Raposo de Castro Henriques (Vogal)

## FISCAL ÚNICO

Efectivo: Deloitte & Associados, SROC, S.A., com sede no Edifício Atrium Saldanha, Praça Duque de Saldanha, nº 1 – 6º - 1050 – 094 Lisboa, inscrita na OROC sob o nº 43 e na CMVM sob o nº 231, NIF 501 776 311, representada por Dr. José António Mendes Garcia Barata, ROC nº 1210 Contribuinte nº 189185686, com domicílio na Praça Duque de Saldanha, nº 1 – 6º, 1050 – 094 Lisboa

Suplente: Dr. Carlos Luis Oliveira de Melo Loureiro, ROC nº 572, Contribuinte nº 106 112 333, com domicílio na Praça Duque de Saldanha, nº 1 – 6º, 1050 – 094 Lisboa



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

3  
r

## 2. Análise da Actividade Desenvolvida

### 2.1 Introdução

A Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., foi constituída em 7 de Abril de 1999, tem sede social na Avenida de França n.º 222, 5º, na cidade do Porto, possuindo actualmente um capital social de 573 600 Euros, totalmente subscrito e realizado. Tem como seu único accionista a Parparticipadas, SGPS, S.A..

A Imofundos tem por objecto social a “gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados”.

### 2.2 Actividade

Ao longo do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, a Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., registou um ligeiro decréscimo na sua actividade. Com efeito, em 31 de Dezembro de 2013, os activos administrados pela sociedade atingiram um valor global de 563.283 milhares de euros, um decréscimo de 9.04%, correspondentes a menos 55.993 milhares de euros em relação ao período homólogo.

	Milhares €		
Designação	2012	2013	Variação
Imonegócios	326.922	311.061	-4.85%
Real Estate	51.456	29.038	-43.57%
Imoglobal	40.675	37.917	-6.78%
Imoreal	147.276	138.143	-6.20%
Imomarinas	47.570	41.820	-12.09%
Mercapital	5.378	5.304	-1.36%
Total	619.277	563.283	-9.04%



31

## 2.3 Evolução do sector

Segundo dados da CMVM, em 31 de Dezembro de 2013 existiam em actividade 34 sociedades gestoras de fundos de investimento imobiliário, que no seu conjunto administravam activos no valor de 13.114,6 milhões de euros. Este valor reflecte um crescimento do sector de 8,1%, quando comparado com os 12.126,7 milhões de euros registados em 31 de Dezembro de 2012. No quadro seguinte é apresentada a evolução desta indústria nos últimos cinco anos.

Evolução da Indústria dos Fundos de Investimento Imobiliário		(dados a 31 de Dez)			
	2009	2010	2011	2012	2013
N.º de entidades gestoras	34	35	36	36	34
N.º Fundos abertos	15	16	17	17	18
N.º Fundos fechados	236	244	246	239	238
TOTAL	251	260	263	256	256
VLG Fundos abertos (10 <sup>6</sup> EUR)	5.278,1	5.611,3	5.264,7	5.104,8	4.974,1
% TOTAL	44,8%	46,0%	43,9%	42,1%	37,9%
VLG Fundos fechados (10 <sup>6</sup> EUR)	6.500,2	6.600,1	6.727,0	7.021,9	8.140,4
% TOTAL	55,2%	54,0%	56,1%	57,9%	62,1%
TOTAL (10 <sup>6</sup> EUR)	11.778,3	12.211,4	11.991,7	12.126,7	13.114,6
Taxa de crescimento	10,9%	3,7%	-1,8%	1,1%	8,1%

Fonte: [www.cmvm.pt](http://www.cmvm.pt)

No final do exercício de 2013 a quota de mercado da Imofundos fixou-se nos 4,6%, o que determinava que a Imofundos fosse a nona maior sociedade gestora de fundos de investimento imobiliário, em termos de activos sob gestão. A liderança do mercado era da Interfundos, com uma quota de mercado de 12,9%, em segundo lugar com 11,8% temos a Fundger, e em terceiro lugar, com 9% surgiu a Finivalor.

## 2.4 Apreciação das Contas

Na sequência do decréscimo do nível da actividade houve, igualmente, um decréscimo do valor dos proveitos de exploração. Assim, em 31 de Dezembro de 2013 o total de proveitos de exploração da Imofundos era de 5.263 mil euros, dos quais 5.088 mil euros respeitavam a comissões e 175 mil euros a juros e rendimentos similares. Ou seja, as comissões representavam 96,7 % do total dos proveitos.

Quando comparados com idêntico período no exercício anterior, os proveitos totais decresceram 14,6%, tendo as comissões sofrido um decréscimo de 13,6% e os juros e rendimentos similares um decréscimo de 36,1%.

Dos custos operacionais, a rubrica mais significativa refere-se a custos com pessoal com um valor total de 570 milhares de euros, mais 3,2% que o valor registado em 31 de Dezembro de 2012, seguindo-se-lhes os gastos gerais administrativos com um valor total de 453 milhares de euros, os quais tiveram uma ligeira diminuição de 0,9%.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

A descrita evolução permitiu que, em 31 de Dezembro de 2013, fossem obtidos resultados antes de impostos de 4.389 mil euros, tendo-se apurado 1.235 mil euros de imposto sobre o rendimento, que determinou uma taxa efectiva de tributação de 28,1%. Assim, obtiveram-se resultados líquidos de 3.154 milhares de euros, o que comparado com os 3.166 mil euros registados no exercício de 2012, representou uma diminuição de 0,4% do lucro líquido.

Principais Indicadores de Actividade	Milhares €			
	2011	2012	2013	13/12 %
Activo líquido	9,139	9,684	7,785	-19.6%
Situação líquida	6,928	7,511	7,499	-0.2%
Activos sob gestão	772,807	619,277	563,283	-9.0%
Resultado líquido	2,583	3,166	3,154	-0.4%
ROE	59.4%	72.9%	72.6%	-0.4%
N.º de participantes dos FII's	37	30	26	-13.3%

O total do activo líquido diminuiu 19,6% face ao exercício anterior, registando em 31 de Dezembro de 2013 o valor de 7.785 mil euros, dos quais 6.800 mil euros correspondiam a aplicações em depósitos a prazo junto do Banco BIC Português e do Caixa Económica Montepio Geral, com vencimento ao longo do primeiro trimestre do ano de 2014.

Dando satisfação à legislação em vigor informa-se que não existem dívidas em mora à Segurança Social e ao Estado. Desde o final do exercício de 2013 até à corrente data, não ocorreu qualquer facto superveniente que possa alterar a análise deste relatório e contas.

## 2.5 Perspectivas Futuras

É convicção do Conselho de Administração que no exercício de 2014, poderá existir alguma melhoria na actividade imobiliária, de acordo com os sinais evidenciados pelo sector, nomeadamente, no número de transacções efectuadas no último trimestre de 2013, no entanto tal situação depende da evolução dos indicadores macro-económicos do País e dos fundos de investimento imobiliário em particular.

Contudo, na actividade da sociedade manter-se-á uma ênfase especial, na redução da estrutura de custos, na optimização e reforço dos inquilinos dos fundos geridos pela Sociedade, no constante aperfeiçoamento da organização interna, traduzida na permanente actualização de normativos, e de software e no reforço das competências do quadro de pessoal.

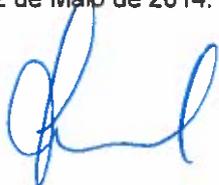


*Handwritten signature/initials in blue ink.*

## 3. Proposta de Aplicação de Resultados

Nos termos dos estatutos da sociedade e da legislação aplicável, nomeadamente o disposto nos artigos 97º e 196º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, propomos que a totalidade do resultado líquido do exercício no montante de € 3.153.790,77 seja distribuído na forma de Dividendos.

Porto, 22 de Maio de 2014.



Francisco Domingos Ribeiro Nogueira Leite



Bruno Raposo de Castro Henriques



## 4. Divulgações Obrigatórias

### 4.1 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DOS MEMBROS DE ÓRGÃOS DE ADMINISTRAÇÃO E FISCALIZAÇÃO

Para efeitos do artigo 447º do Código das Sociedades Comerciais, a posição accionista dos membros dos órgãos de administração e fiscalização, à data de 31 de Dezembro de 2013, era a seguinte:

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha acções da empresa em 31 de Dezembro de 2013 nem transaccionou acções da empresa em 2013.

### 4.2 PUBLICIDADE DE PARTICIPAÇÕES DE ACCIONISTAS

Participações de accionistas, nos termos do artigo 448º do Código das Sociedades Comerciais:

1. Accionistas com, pelo menos metade do capital social:  
Parparticipadas SGPS, SA

### 4.3 CUMPRIMENTO DAS ORIENTAÇÕES LEGAIS

#### 1.Objectivos da gestão

A Imofundos tem por objecto social a "gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados".

A maioria das unidades de participação dos fundos geridos por esta Sociedade encontra-se na carteira de entidades do denominado "Grupo Parvalorem". Assim, a actividade da Sociedade tem sido orientada no sentido de alienar activos e conter, sempre que possível, os investimentos anteriormente programados. Mantendo-se também uma gestão activa do património procurando reduzir o risco associado às operações e maximizar o retorno dos seus activos.

Neste sentido, os objectivos definidos consistem na manutenção de elevados padrões de qualidade no nível de serviço prestado aos clientes, no constante aperfeiçoamento da organização interna, nomeadamente, pela actualização de normativos internos e de tecnologia e no aumento das competências do quadro de pessoal através de um plano de formação actual.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

31

## 2. Remunerações

- Mesa da Assembleia-Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Estatuto Remuneratório o Fixado (€) <sup>(1)</sup>	Remuneração Anual (€)		
				Bruta <sup>(2)</sup>	Reduções (Lei OE)	Bruta Após Reduções
2012-2014	Presidente	Dr. Carlos Manuel Costa Bastardo	575	0	0	0
2012-2014	Secretária	Dra. Ana Paula Freitas Garrido	375	0	0	0

**Legenda:** (1) - Valor da Senha de presença fixada na Deliberação Social Unânime por Escrito de 7 agosto 2013;  
A estes valores líquidos será aplicada a redução nos termos do artº 19º nº 1 alínea c) e nº 9 alínea c) da lei 55-A/2010;  
(2) - Antes de reduções remuneratórias

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral é remunerado por outra empresa do grupo onde a Sociedade se insere.

A Secretária da Mesa da Assembleia Geral faz parte dos quadros desta Sociedade e teve a seguinte remuneração bruta anual após reduções: 33.398 Euros.

- Conselho de Administração

Mandato (início - fim)	Cargo	Nome	Designação	
			Doc <sup>(1)</sup>	Data
2012-2014	Presidente	BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	DUE	31/07/2012
2012-2014	Vogal	FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	DUE	31/07/2012

**Legenda:** (1) - Indicar Resolução (R)/AG/DUE/Despacho (D)

Os Membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere.

- ROC/ Auditor Externo

Mandato (início - fim)	Cargo	Identificação SROC / ROC		Designação		Remuneração (€)		Nº de Mandatos exercidos na sociedade
		Nome	Número	Doc. (1)	Data	Limite Fixado	Contratada	
2012 - 2014	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	1210	AG/D	03/08/2012	22,5% da remuneração global do Presidente do C.A.	35,000.00	2
2012 - 2014	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	572	AG/D	03/08/2012	-	-	-

**Nota:** deve ser identificada o efetivo (SROC e ROC) e suplente (SROC e ROC)

**Legenda:** (1) - Indicar Resolução AG/DUE/Despacho (D)

Nome	Remuneração Anual (€)		
	Bruta	Redução (Lei OE)	Bruta após Reduções
DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	39,975.00	-4,975.00	35,000.00
Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	-	-	-



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

BA

### 3. Indicadores

- Prazo Médio de Pagamento:

PMP	2013				2012				Var. (%) 4.º T 2013 / 4.º T 2012
	1.º T	2.º T	3.º T	4.º T	1.º T	2.º T	3.º T	4.º T	
Prazo	-12.08	-6.49	-7.32	16.39	-106.62	-5.40	-9.89	17.43	-5.98%

- Arreas:

Dívidas vencidas	0-90 dias
Aquisições de bens e serviços	22,013.72
Aquisições de capital	0.00
<b>Total</b>	<b>22,013.72</b>

- Fornecedores de Fornecimentos e Serviços Externos que representam mais de 5% do total dos FSE:

Nome	Nº Contribuinte	FSE	%
Deloitte Consultores, SA	502310090	Consultoria Imobiliária	29.89%
BPN Serviços ACE	505949083	Rendas casa	12.97%
FundManager, Lda.	509648320	Informática	8.94%
BPN Serviços ACE	505949083	Trabalhos especializados	7.98%
Deloitte & Associados, SROC, S.A.	501776311	Auditoria	7.33%

Total FSE 2013	453,135.98
----------------	------------



#### 4. Gastos Operacionais

PRC	2009	2010	2011	2012	2013	Variação 2013-2010	
						Absoluta	%
FSE (m€)	593	519	444	457	453	-66	-12.72%
Deslocações/Estadas	15	4	5	10	12	8	200.00%
Ajudas de Custo	1	0	0	0	1	1	100.00%
Comunicações	6	6	5	5	3	-3	-50.00%
Gastos com o pessoal (m€)	663	630	567	553	571	-59	-9.37%
<b>TOTAL</b>	<b>1,256</b>	<b>1,149</b>	<b>1,011</b>	<b>1,010</b>	<b>1,024</b>	<b>-125</b>	<b>-10.88%</b>
Volume de Negócios (m€)	7,318	6,645	6,519	5,886	5,088	-1,557	-23.43%
Peso dos Gastos no VN (%)	17.16%	17.29%	15.51%	17.16%	20.13%	0	0.00%

Quadro de Pessoal	2010	2011	2012	2013
Número de RH sem órgãos sociais	13	13	13	15
Número de cargos dirigentes sem órgãos sociais	0	0	0	1
Número de órgãos sociais	1	1	1	0
Gastos totais com o pessoal (m€)	630	567	553	571
Gastos com órgãos sociais	79	65	67	0
Gastos com dirigentes	0	0	0	57
Gastos com RH sem OS e sem dirigentes	551	502	486	514
Rescisões/Indemnizações (m€)	0	0	0	16



## 5.Outra Informação

Informação a constar no Site da Empresa	Divulgação			Comentários
	S	N	N.A.	
Existência de Site	X			
Historial, Visão, Missão e Estratégia	X			Relatório e contas inclui o Relatório do Governo Societário
Organigrama	X			Relatório e contas inclui o Relatório do Governo Societário
Órgãos Sociais e Modelo de Governo:				Relatório e contas inclui o Relatório do Governo Societário
Identificação dos Órgãos Sociais	X			
Identificação das áreas de responsabilidade do C.A.	X			
Identificação de comissões existentes na sociedade			X	
Identificar sistemas de controlo de riscos	X			
Remuneração dos Órgãos Sociais	X			
Regulamentos Internos e Externos	X			
Transacções fora das condições de mercado			X	
Transacções relevantes com entidades relacionadas	X			
Análise de sustentabilidade Económica, Social e Ambiental	X			Relatório e contas inclui o Relatório do Governo Societário
Código de Ética	X			Relatório e contas inclui o Relatório do Governo Societário
Relatório e Contas	X			
Provedor do Cliente	X			Relatório e contas inclui o Relatório do Governo Societário

Cumprimento das Orientações Legais	Cumprimento			Quantificação / Identificação	Justificação / Referência ao ponto do Relatório
	S	N	N.A.		
Objectivos de Gestão / Planos de Actividade e Orçamento					
Continuação da política de Redução de Custos	S			100% cumprimento	Redução global de custos de 11% de 2010 a 2013
Gestão do Risco Financeiro			N.A.	Taxa média de financiamento	
Limites de Crescimento do Endividamento			N.A.	Var. Absoluta e % em 2013 face a 2012	
Evolução do PMP a Fornecedores	S			Redução de 5% em 2013	
Divulgação dos Atrasos nos Pagamentos ("Arrears")	S			Valor em dívida de fornecedores em 2013 (22 013,72)	
Recomendações do Acionista na última aprovação de contas:			N.A.		
Remunerações					
Não atribuição de prémios de gestão, nos termos do art.º 37.º da Lei 66-B/2012	S				
Órgãos Sociais - redução remuneratória nos termos do art.º 27.º da Lei 66-B/2012			N.A.	N.A.	
Órgãos Sociais - redução de 5% por aplicação do art.º 12.º da Lei 12-A/2010			N.A.	N.A.	
Auditor Externo - redução remuneratória nos termos do art.º 75.º da Lei 66-B/2012	S			redução no valor de €4 975	
Restantes Trabalhadores - redução remuneratória nos termos do art.º 27.º da Lei 66-B/2012	S				
Restantes Trabalhadores - proibição de valorizações remuneratórias nos termos do art.º 35.º da Lei 66-B/2012	S				
Artigo 32.º do EGP					
Utilização de Cartões de Crédito			N.A.		
Reembolso de despesas de representação pessoal			N.A.		
Contratação Pública					
Aplicação das normas de Contratação Pública pela empresa			N.A.		
Aplicação das normas de Contratação Pública pelas participadas			N.A.		
Contratos submetidos a vista prévia do TC			N.A.		
Auditorias do Tribunal de Contas			N.A.		
Parque Automóvel	S				Não houve alterações no parque automóvel da empresa
Gastos operacionais das Empresas Públicas (artigo 64.º da Lei 66-B/2012)	S				
Redução de Trabalhadores					
N.º de Trabalhadores	S			Var. Absoluta de 14 % em 2013 face a 2012	Existiu a saída de 1 colaborador e entraram 3 colaboradores em regime de cedência.
N.º de Cargos Dirigentes	S			Var. Absoluta de 0 % em 2013 face a 2012	
Princípio da Unidade de Tesouraria (artigo 124.º da Lei 66-B/2012)			N.A.		



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

## 5. Demonstrações Financeiras

- BALANÇO
- DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
- DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA
- DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
- ANEXO ÀS CONTAS



8

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2013		2012		PASSIVO E CAPITAL PRÓPRIO	Notas	2013	2012
		Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	Valor líquido				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	3	200	-	200	200	Provisões	10	5 956	4 441
Disponibilidades em outras instituições de crédito	4	42 700	-	42 700	38 706	Passivos por impostos correntes	11	4 318	28 242
Aplicações em instituições de crédito	5	6 815 859	-	6 815 859	8 877 763	Outros passivos	12	275 675	2 139 441
Activos Tangíveis	6	10 543	(586)	9 957	-	Total do passivo		285 949	2 172 124
Activos Intangíveis	7	79 869	(64 334)	15 535	-				
Investimentos em filias, associadas e empreendimentos conjuntos	8	300	-	300	300	Capital	13	573 600	573 600
Outros activos	9	2 801 787	(1 900 948)	900 839	766 604	Outras reservas e resultados transferidos	13	3 772 030	3 772 030
						Resultado líquido do exercício	13	3 153 791	3 165 821
						Total do capital próprio		7 499 421	7 511 451
Total do activo		9 751 238	(1 965 868)	7 785 370	9 683 575	Total do passivo e do capital próprio		7 785 370	9 683 575

O Anexo faz parte integrante destes balanços

*[Handwritten signature]*

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS E DO OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

Rubricas	Notas	2013	2012
Juros e rendimentos similares	14	175.053	274.027
Margem financeira		175.053	274.027
Rendimentos de serviços e comissões	15	5.087.569	5.885.596
Encargos com serviços e comissões	15	-	(11)
Outros resultados de exploração	16	35.724	(144.684)
Produto bancário		5.298.346	6.014.928
Custos com pessoal	17	(570.891)	(553.095)
Gastos gerais administrativos	18	(453.136)	(457.213)
Amortizações do exercício	6	(586)	-
Provisões líquidas de reposições e anulações	10	(1.515)	610
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)	10	116.404	(542.920)
Resultado antes de impostos		4.388.622	4.462.310
Impostos			
Correntes	11	(1.234.831)	(1.357.279)
Diferidos	11	-	60.790
		(1.234.831)	(1.296.489)
Resultado após impostos		3.153.791	3.165.821
Resultado líquido do exercício		3.153.791	3.165.821
Rendimento integral		3.153.791	3.165.821
Resultado líquido e rendimento integral do exercício		5.498	5.519

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A

DEMONSTRAÇÕES DAS ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

	Outras reservas e Resultados transitados				Resultado líquido do exercício	Total do capital próprio	
	Capital	Reserva legal	Outras reservas	Resultados transitados			Total
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2011</b>	<b>573.600</b>	<b>573.600</b>	<b>100.000</b>	<b>3.098.430</b>	<b>3.772.030</b>	<b>2.582.635</b>	<b>6.928.265</b>
Aplicação do resultado líquido de 2011 - Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(2.582.635)	(2.582.635)
Rendimento integral do exercício de 2012	-	-	-	-	-	3.165.821	3.165.821
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2012</b>	<b>573.600</b>	<b>573.600</b>	<b>100.000</b>	<b>3.098.430</b>	<b>3.772.030</b>	<b>3.165.821</b>	<b>7.511.481</b>
Aplicação do resultado líquido de 2012 - Distribuição de dividendos	-	-	-	-	-	(3.165.821)	(3.165.821)
Rendimento integral do exercício de 2013	-	-	-	-	-	3.153.791	3.153.791
<b>Saldos em 31 de Dezembro de 2013</b>	<b>573.600</b>	<b>573.600</b>	<b>100.000</b>	<b>3.098.430</b>	<b>3.772.030</b>	<b>3.183.791</b>	<b>7.499.421</b>

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações

*Handwritten signature*

**IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA**

**PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012**

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>ACTIVIDADES OPERACIONAIS:</u></b>		
Juros e comissões recebidas	5.262.621	5.792.583
Pagamento de juros e comissões	-	(11)
Pagamentos ao pessoal e a fornecedores	(1.050.718)	(787.771)
Outros pagamentos relativos à actividade operacional	62.415	(6.825)
Resultados operacionais antes das alterações nos activos e passivos operacionais	<u>4.274.318</u>	<u>4.997.976</u>
(Aumentos)/diminuições de activos operacionais:		
Outros activos	(17.810)	727.753
Aumentos/(diminuições) de passivos operacionais:		
Outros passivos	(1.863.766)	(38.455)
Caixa líquida das actividades operacionais antes dos impostos sobre o rendimento	<u>2.392.742</u>	<u>5.687.274</u>
Impostos sobre o rendimento pagos	(1.258.756)	(1.847.129)
Caixa líquida das actividades operacionais	<u>1.133.986</u>	<u>3.840.145</u>
<b><u>ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO:</u></b>		
(Aumentos)/diminuições de:		
Aquisições de activos tangíveis e intangíveis	(26.077)	-
Aplicações em instituições de crédito	2.061.904	(1.300.000)
Fluxos das actividades de investimento	<u>2.035.827</u>	<u>(1.300.000)</u>
<b><u>ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO:</u></b>		
Pagamentos respeitantes a:		
Distribuição de dividendos	(3.165.821)	(2.582.635)
Fluxos das actividades de financiamento	<u>(3.165.821)</u>	<u>(2.582.635)</u>
Variação de caixa e seus equivalentes	3.992	(42.490)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	38.908	81.398
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	42.900	38.908

O Anexo faz parte integrante destas demonstrações.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

IMOFUNDOS - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012  
(Montantes expressos em Euros)

## 1. NOTA INTRODUTÓRIA

A Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (anteriormente denominada BPN Imofundos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.) - “Sociedade” ou “Imofundos” foi constituída em 7 de Abril de 1999, tem sede social na Avenida de França n.º 686 e 694, na cidade do Porto.

A Imofundos tem por objecto social a “*gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados*”.

Em Novembro de 2008, o Estado Português procedeu à nacionalização do Grupo BPN. Conforme indicado na Nota 13 a Sociedade é detida integralmente pela Parparticipadas, SGPS, S.A., entidade que adquiriu a totalidade das acções representativas do capital da Imofundos em Dezembro de 2010 e que em 31 de Dezembro de 2011 era detida integralmente pelo Banco Português de Negócios, S.A. (ex-BPN). Em 14 de Fevereiro de 2012, a totalidade das acções representativas do capital da Parparticipadas, SGPS, S.A. foram adquiridas pela Direcção Geral do Tesouro e Finanças.

Em 31 de Dezembro de 2013, os Fundos imobiliários geridos pela Sociedade são:

	<u>Data de início de actividade</u>
Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios	22 de Março de 2000
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate	21 de Fevereiro de 2001
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoglobal	28 de Dezembro de 2001
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal	21 de Junho de 2002
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinhas	13 de Fevereiro de 2003
Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	4 de Setembro de 2007

As funções de banco depositário para os Fundos acima indicados são exercidas pelo Banco BIC Português.

Em 7 de Março de 2013, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção em transformar o Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios em “Fundo fechado”, sendo expectativa da Sociedade Gestora que este processo esteja concluído durante o ano de 2014.

Em 28 de Março de 2014, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção de liquidar o Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoglobal, sendo expectativa da Sociedade Gestora que este processo esteja concluído no prazo máximo de 10 meses, a contar da data de envio da comunicação.

## 2. BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

### 2.1. Bases de apresentação das contas

As demonstrações financeiras da Sociedade, foram preparadas no pressuposto da continuidade das operações, com base nos livros e registos contabilísticos mantidos de acordo com os princípios consagrados nas Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), nos termos do Aviso nº 1/2005, de 21 de Fevereiro, do Banco de Portugal e das Instruções nº 23/2004 e nº 9/2005, na sequência da competência que lhe é conferida pelo nº 3 do Artigo 115º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

As demonstrações financeiras são apresentadas de acordo com a IAS 1 - Apresentação de Demonstrações Financeiras.

As NCA correspondem genericamente às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS), conforme adoptadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) nº 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei nº 35/2005, de 17 de Fevereiro e pelo Aviso nº 1/2005, de 21 de Fevereiro, do Banco de Portugal. No entanto, nos termos do Aviso nº 1/2005, existem as seguintes excepções, com impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade:

- i) Provisão do crédito e contas a receber - são definidos níveis mínimos de provisionamento de acordo com o disposto no Aviso do Banco de Portugal nº 3/95, com as alterações introduzidas pelo Aviso do Banco de Portugal nº 8/03, de 30 de Junho e pelo Aviso do Banco de Portugal nº 3/2005, de 21 de Fevereiro (Nota 2.2. b));
- ii) Os activos tangíveis são obrigatoriamente mantidos ao custo de aquisição, não sendo deste modo possível o registo pelo justo valor, conforme permitido pela Norma IAS 16 – “Activos fixos tangíveis”. Como excepção, é permitido o registo de reavaliações legalmente autorizadas, caso em que as mais - valias resultantes são registadas em “Reservas de reavaliação”.

As demonstrações financeiras da Sociedade, em 31 de Dezembro de 2013, encontram-se pendentes de aprovação pela Assembleia Geral de Accionistas. No entanto, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas.

## 2.2. Resumo das principais políticas contabilísticas

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

### a) Especialização dos exercícios

Os custos e proveitos são reconhecidos de acordo com o princípio da especialização de exercícios, sendo registados à medida que são gerados, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

### b) Provisões

A Sociedade regista no passivo, na rubrica “Provisões” (Nota 10), uma provisão que se destina a fazer face a riscos gerais de crédito. Esta provisão é calculada por aplicação das percentagens definidas no nº 3 do Aviso 3/95, do Banco de Portugal, sobre a rubrica “Outros activos – Devedores, outras aplicações e outros activos” (Nota 9).

Adicionalmente, as comissões e outros valores vencidos a receber há mais de 90 dias, são provisionadas como se de crédito se tratassem, nos termos do nº 3 do Aviso 3/95 do Banco de Portugal. As provisões são registadas na rubrica do balanço “Outros activos – Provisões para crédito vencido” (Nota 9) e são determinadas ao abrigo das provisões mínimas em função da antiguidade da dívida por comissões de gestão a receber dos Fundos, conforme carta de 27 de Julho de 2010 do Banco de Portugal, na qual é indicado que as comissões de gestão são tratadas como crédito vencido para efeitos de aplicação dos níveis de provisionamento mínimo previstos no Aviso nº 3/95, de 21 de Fevereiro. Sempre que necessário a Sociedade reforça as referidas provisões por forma a reflectir o valor recuperável.



c) Activos tangíveis

Os activos tangíveis utilizados pela Sociedade para o desenvolvimento da sua actividade são contabilisticamente relevados pelo custo de aquisição (incluindo custos directamente atribuíveis) deduzido das amortizações e perdas de imparidade acumuladas. Os custos de reparação, manutenção e outras despesas associadas ao seu uso são reconhecidos como custo do exercício, na rubrica "Gastos gerais administrativos".

d) Activos intangíveis

Os activos intangíveis são registados ao custo de aquisição e respeitam a despesas incorridas com a fase de desenvolvimento de projectos relativos a tecnologias de informação implementadas ou em fase de implementação, bem como o custo de software adquirido, quando é expectável, que os benefícios futuros fluam para além do exercício em que as despesas são incorridas.

Os activos intangíveis são amortizados pelo método das quotas anuais constantes e por duodécimos, ao longo do seu período de vida útil estimado o qual, em média, corresponde a três anos.

e) Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos

Nesta rubrica é registada a participação na BPN Serviços, ACE. A participação encontra-se registada ao custo de aquisição, sendo objecto de análises periódicas de imparidade.

Os dividendos são registados como proveitos no exercício em que é decidida a sua distribuição pela participada.

f) Caixa e equivalentes de caixa

Para efeitos da demonstração dos fluxos de caixa, a caixa e seus equivalentes englobam os valores registados no balanço com maturidade até três meses a contar da data de aquisição/contratação, onde se incluem a caixa e as disponibilidades em outras instituições de crédito.

g) Benefícios de empregados

As responsabilidades com benefícios dos empregados são reconhecidas de acordo com os princípios estabelecidos pela Norma IAS 19 – Benefícios dos Trabalhadores, com as adaptações previstas nos Avisos do Banco de Portugal nº 4/2005 e nº 12/2005.

O Decreto-Lei n.º 88/2012, de 11 de Abril, determinou a integração no regime geral de segurança social, relativamente às eventualidades de invalidez, morte e doença, dos trabalhadores desta sociedade, bem como a extinção do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Português de Negócios" através da sua integração na Caixa Geral de Aposentações (CGA).

Assim, os trabalhadores que, tendo sido admitidos até 2 de Março de 2009, estavam até então abrangidas pelo ACT do Sector Bancário, passaram a estar protegidos pelo regime geral da segurança social nas eventualidades de doença, invalidez e morte. Por outro lado, mantêm, igualmente, a protecção já actualmente garantida pelo regime geral de segurança social nas eventualidades de maternidade, paternidade e adopção, desemprego, doenças profissionais e velhice.



Os principais benefícios concedidos pela Sociedade incluem os encargos com saúde e outros benefícios de longo prazo:

i) Encargos com saúde

A assistência médica aos empregados no activo e pensionistas da Sociedade está a cargo do Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS). As contribuições obrigatórias para o SAMS, a cargo da Sociedade, correspondem a 6,5% do total das retribuições efectivas dos trabalhadores no activo, incluindo, entre outras, o subsídio de Férias e o subsídio de Natal. As responsabilidades com estes benefícios são determinadas com base em avaliações actuariais. No entanto, tal como previsto na Norma IAS 19, os ganhos e perdas actuariais não podem ser diferidos, sendo integralmente reflectidos nos resultados do período.

ii) Outros benefícios de longo prazo

A Sociedade tem ainda outras responsabilidades por benefícios de longo prazo concedidos a trabalhadores, incluindo responsabilidades com prémios de antiguidade e subsídio por morte antes da idade normal de reforma. As responsabilidades com estes benefícios são determinadas com base em avaliações actuariais. No entanto, tal como previsto na Norma IAS 19, os ganhos e perdas actuariais não podem ser diferidos, sendo integralmente reflectidos nos resultados do período.

iii) Benefícios de curto prazo

Os benefícios de curto prazo, incluindo prémios de produtividade pagos aos colaboradores pelo seu desempenho, são reflectidos em "Custos com pessoal" no período a que respeitam, de acordo com o princípio da especialização de exercícios.

h) Impostos sobre os lucros

A Sociedade encontra-se sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), o qual, em 2013 e 2012, é apurado com a aplicação de uma taxa de 25%, acrescida de Derrama (1,5% sobre o lucro tributável). Adicionalmente, em 2013 e 2012, aplica-se o novo imposto que foi criado em 2010 designado por "Derrama Estadual" que em 2013, é apurado pela aplicação de uma taxa de 3% sobre o montante do lucro tributável superior a 1.500.000 Euros até 7.500.000 Euros e de uma taxa de 5% para um montante superior a 7.500.000 Euros, nos termos do artigo 87º-A do Código do IRC (3% aplicável ao lucro tributável superior a 1.500.000 Euros em 2012).

Os impostos sobre os lucros compreendem os impostos correntes e os impostos diferidos. Os impostos sobre os lucros são reconhecidos em resultados, excepto quando estão relacionados com itens que são reconhecidos directamente no capital próprio, caso em que são também registados por contrapartida do capital próprio.

O imposto corrente é calculado com base no resultado fiscal do exercício, o qual difere do resultado contabilístico devido a ajustamentos ao lucro tributável resultantes de custos ou proveitos não relevantes para efeitos fiscais.

Os impostos diferidos são calculados sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos activos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas e que se espera virem a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os passivos por impostos diferidos são registados para todas as diferenças temporárias tributáveis, enquanto que os impostos diferidos activos só são reconhecidos até ao montante em que seja provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização das correspondentes diferenças tributárias dedutíveis ou de reporte de prejuízos fiscais.



i) Comissões

i) Comissões de gestão

Conforme previsto, nos respectivos Regulamentos de Gestão dos Fundos de Investimento geridos pela Sociedade, é calculada diariamente uma comissão de gestão sobre o valor do património líquido de cada Fundo, sendo cobrada mensalmente. A comissão de gestão é destinada à cobertura de todas as despesas de gestão, com excepção das despesas com compra, venda e arrendamento por conta do Fundo, e é registada em proveitos na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 15).

As taxas anuais utilizadas durante o exercício de 2013 foram as seguintes:

Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios	1%
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Real Estate	(*)
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoglobal	0,75%
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imoreal	0,5%
Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Imomarinhas	0,5%
Mercapital - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado	0,4%

(\*) Calculada diariamente e cobrada mensalmente, por aplicação de uma taxa anual sobre o valor do património líquido do Fundo, de acordo com os seguintes escalões: (i) 1% até 50.000.000 Euros; (ii) 0,8% entre 50.000.000 Euros e 100.000.000 Euros; (iii) 0,7% entre 100.000.000 Euros e 150.000.000 Euros; (iv) 0,6% entre 150.000.000 Euros e 200.000.000 Euros; e (v) 0,5% quando superior a 200.000.000 Euros. A Sociedade, no cálculo da comissão de gestão, reparte o valor do património líquido do Fundo em cada um daqueles escalões, pelo que as taxas são aplicadas de forma marginal.

ii) Comissões de resgate

A Sociedade, no Fundo Imonegócios, cobra uma comissão de resgate aos participantes, calculada sobre o valor diário das unidades de participação a resgatar de acordo com o período de permanência no Fundo:

Por um período igual ou inferior a 90 dias	2 %
Entre 91 e 180 dias	1 %
Entre 181 e 365 dias	0,5 %
Entre 366 e 730 dias	0,25 %
Igual ou superior a 731 dias	0%

A comissão de resgate, é registada em proveitos na rubrica "Rendimentos de serviços e comissões" (Nota 15).

2.3. Adopção de novas Normas (IAS/IFRS) ou revisão de Normas já emitidas

Excepto no que diz respeito a matérias reguladas pelo Banco de Portugal, tal como referido na Nota 1.1., em 2013 e 2012 a Sociedade utilizou as Normas e Interpretações emitidas pelo International Accounting Standards Board (IASB) e pelo International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) que são relevantes para as suas operações e efectivas para os períodos iniciados a partir de 1 de Janeiro de 2013, desde que aprovadas pela União Europeia.



As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões aprovadas ("endorsed") pela União Europeia têm aplicação obrigatória pela primeira vez no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013:

- IFRS 1 – "Adopção pela primeira vez das Normas Internacionais de Relato Financeiro" (Empréstimos do governo) (alteração) - Esta emenda isenta as entidades que adoptam pela primeira vez as IFRS da aplicação retrospectiva das disposições da IAS 39 e do parágrafo 10A da IAS 20 relativas a empréstimos do governo.
- IFRS 7 – "Divulgações de instrumentos financeiros" (Compensação entre activos financeiros e passivos financeiros) (alteração) - Esta emenda vem exigir divulgações adicionais ao nível dos instrumentos financeiros, em particular as relacionadas com a compensação entre activos e passivos financeiros.
- IAS 1 – "Apresentação de demonstrações financeiras" (Outro rendimento integral) (alteração) - Esta emenda consubstancia-se nas seguintes alterações: (i) os itens que compõem o "Outro rendimento integral" e que futuramente serão reconhecidos em resultados do exercício passam a ser apresentados separadamente; e (ii) a Demonstração do Resultado Integral passa também a denominar-se "Demonstração dos Resultados e de Outro Rendimento Integral".
- IAS 19 – "Benefícios aos empregados" (revisão) - A revisão desta norma contemplou diversas alterações, nomeadamente: (i) reconhecimento dos ganhos e perdas actuariais e financeiros decorrentes de diferenças entre os pressupostos utilizados na determinação das responsabilidades e do rendimento esperado dos activos e os valores efectivamente verificados, assim como os resultantes de alterações de pressupostos actuariais e financeiros ocorridos no exercício, por contrapartida de reservas (outro rendimento integral); (ii) passa a ser aplicada uma única taxa de juro na determinação do valor presente das responsabilidades e do retorno esperado dos activos do plano; (iii) os gastos registados em resultados correspondem apenas ao custo do serviço corrente e aos gastos líquidos com juros; e (iv) introdução de novas exigências em termos de divulgação.
- IFRS 13 – "Mensuração ao justo valor" - Esta norma vem substituir as orientações existentes nas diversas normas IFRS relativamente à mensuração de justo valor. Esta norma é aplicável quando outra norma IFRS requer ou permite mensurações ou divulgações de justo valor. Adicionalmente, de acordo com o previsto nesta norma, no primeiro ano da sua aplicação não é obrigatória a divulgação de informação comparativa.
- Melhorias às IFRS (Ciclo 2009-2011): Estas melhorias envolvem a revisão de diversas normas, nomeadamente a IFRS 1 – "Aplicação repetida da norma", IAS 1 – "Informação comparativa", IAS 16 – "Equipamento de serviço", IAS 32 – "Efeito fiscal da distribuição de instrumentos de capital próprio" e IAS 34 – "Informação de segmentos".

Não foram produzidos efeitos significativos nas demonstrações financeiras da Sociedade no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, decorrente da adopção das normas, interpretações, emendas e revisões acima referidas.



As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros e aplicáveis à Sociedade, foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adoptadas (“endorsed”) pela União Europeia:

- IAS 32 – “Compensação entre activos e passivos financeiros” (alteração) - Esta emenda vem clarificar determinados aspectos da norma relacionados com a aplicação dos requisitos de compensação entre activos e passivos financeiros. É de aplicação obrigatória em exercícios iniciados em ou após 1 de Janeiro de 2014.
- IAS 36 – “Imparidade” (Divulgações sobre a quantia recuperável de activos não financeiros) (alteração) - Esta emenda elimina os requisitos de divulgação da quantia recuperável de uma unidade geradora de caixa com goodwill ou activos intangíveis com vida útil indefinida alocados nos períodos em que não foi registada qualquer perda por imparidade ou reversão de imparidade. Esta norma vem introduzir requisitos adicionais de divulgação para os activos relativamente aos quais foi registada uma perda por imparidade ou reversão de imparidade e a quantia recuperável dos mesmos tenha sido determinada com base no justo valor menos custos para vender. É de aplicação obrigatória em exercícios iniciados em ou após 1 de Janeiro de 2014.
- IAS 39 – “Instrumentos financeiros: Reconhecimento e mensuração” (Reformulação de derivados e continuação da contabilidade de cobertura) - Esta emenda vem permitir, em determinadas circunstâncias, a continuação da contabilidade de cobertura quando um derivado designado como instrumento de cobertura é reformulado. É de aplicação obrigatória em exercícios iniciados em ou após 1 de Janeiro de 2014.

A Sociedade não procedeu à aplicação antecipada de qualquer destas normas nas demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013. Não são estimados impactos significativos nas demonstrações financeiras decorrentes da sua adopção.

As seguintes normas, interpretações, emendas e revisões, com aplicação obrigatória em exercícios económicos futuros e aplicáveis à Sociedade, não foram, até à data de aprovação destas demonstrações financeiras, adoptadas (“endorsed”) pela União Europeia:

- IFRS 9 – “Instrumentos financeiros” (2009) e emendas posteriores – Esta norma insere-se no projecto de revisão da IAS 39 e estabelece os requisitos para a classificação e mensuração dos activos financeiros.
- IFRS 9 – “Instrumentos financeiros” (2013) e IFRS 7 – “Divulgações de instrumentos financeiros” - A emenda à IFRS 9 insere-se no projecto de revisão da IAS 39 e estabelece os requisitos para a aplicação das regras de contabilidade de cobertura. A IFRS 7 foi igualmente revista em resultado desta emenda.
- Melhorias às Normas Internacionais de Relato Financeiro (Ciclo 2010-2012): Estas melhorias envolvem a revisão de diversas normas.
- Melhorias às Normas Internacionais de Relato Financeiro (Ciclo 2011-2013): Estas melhorias envolvem a revisão de diversas normas.
- IFRIC 21 – “Pagamentos ao Estado” (alteração) - Esta emenda vem estabelecer as condições quanto à tempestividade do reconhecimento de uma responsabilidade relacionada com o pagamento ao Estado de uma contribuição por parte de uma entidade em resultado de determinado evento (por exemplo, a participação num determinado mercado), sem que o pagamento tenha por contrapartida bens ou serviços especificados.

Estas normas não foram ainda adoptadas (“endorsed”) pela União Europeia e, como tal, não foram aplicadas pela Sociedade no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013.



#### 2.4. Estimativas contabilísticas críticas e aspectos julgamentais mais relevantes na aplicação das políticas contabilísticas

Na aplicação das políticas contabilísticas acima descritas, é necessária a realização de estimativas pelo Conselho de Administração. As estimativas com maior impacto nas demonstrações financeiras individuais da Sociedade incluem as abaixo apresentadas.

##### Benefícios dos empregados

Conforme referido acima, as responsabilidades da Sociedade com outros benefícios de longo prazo concedidos aos seus empregados são determinadas com base em avaliações actuariais. Estas avaliações actuariais incorporam pressupostos financeiros e actuariais relativos a mortalidade, invalidez, crescimentos salariais e de pensões, rendibilidade dos activos e taxa de desconto, entre outros. Os pressupostos adoptados correspondem à melhor estimativa, da Sociedade e dos seus actuários, do comportamento futuro das respectivas variáveis.

##### Provisões para contas a receber

Conforme referido acima, as provisões para contas a receber são determinadas utilizando as percentagens definidas no nº3 do Aviso 3/95 do Banco de Portugal. Sempre que necessário e em função de uma análise individual, as provisões regulamentares são reforçadas.

#### 3. CAIXA E DISPONIBILIDADES EM BANCOS CENTRAIS

Esta rubrica apenas é constituída por numerário.

#### 4. DISPONIBILIDADES EM OUTRAS INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Em 31 de Dezembro de 2013, os depósitos à ordem encontram-se domiciliados no Banco BIC Português e na Caixa Económica Montepio Geral, no montante de 41.729 Euros e 971 Euros, respectivamente.

Em 31 de Dezembro de 2012, os depósitos à ordem encontravam-se domiciliados no Banco BIC Português.

#### 5. APLICAÇÕES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Aplicações em instituições de crédito no país:		
Depósitos a prazo	6.800.000	8.850.000
Juros a receber de aplicações em instituições de crédito	15.859	27.763
	<u>6.815.859</u>	<u>8.877.763</u>

Em 31 de Dezembro de 2013, os depósitos a prazo têm os seguintes prazos e taxas de remuneração:

<u>Banco</u>	<u>Data de início</u>	<u>Data de vencimento</u>	<u>Montante</u>	<u>Taxa anual bruta</u>
Caixa Económica Montepio Geral	31-10-2013	02-01-2014	3.500.000	1,95%
Caixa Económica Montepio Geral	02-12-2013	01-02-2014	2.500.000	1,95%
Banco BIC Português, S.A.	30-12-2013	29-01-2014	800.000	1,40%
			<u>6.800.000</u>	



Em 31 de Dezembro de 2012, existiam os seguintes depósitos a prazo constituídos no Banco BIC: i) 4.750.000 Euros; ii) 3.450.000 Euros; e iii) 650.000 Euros, remunerados às seguintes taxas anuais brutas: i) e ii) a 2.75%; e iii) a 2.45%, tendo-se vencido no primeiro trimestre de 2013.

## 6. ACTIVOS TANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante o exercício de 2013, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2012			Saldo em 31-12-2013		
	Valor líquido	Aquisições	Amortizações do exercício	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido
<u>Equipamento</u>						
Equipamento informático	-	10 543	(586)	10 543	(586)	9 957
	-	10 543	(586)	10 543	(586)	9 957

Não ocorreram movimentos da rubrica "Activos tangíveis" no exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.

## 7. ACTIVOS INTANGÍVEIS

O movimento ocorrido nesta rubrica durante o exercício de 2013, foi o seguinte:

	Saldo em 31-12-2012				Saldo em 31-12-2013		
	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido	Aquisições	Valor bruto	Amortizações acumuladas	Valor líquido
Sistema de tratamento de dados	64 334	(64 334)	-	-	64 334	(64 334)	-
Imobilizado em curso	-	-	-	15 535	15 535	-	15 535
	64 334	(64 334)	-	15 535	79 869	(64 334)	15 535

A rubrica "Imobilizado em curso" corresponde ao sistema de gestão documental, módulo de digitalização, que se encontra actualmente em fase de testes, a data expectável para entrada em produção é Junho de 2014.

Não ocorreram movimentos da rubrica "Activos intangíveis" no exercício findo em 31 de Dezembro de 2012.

## 8. INVESTIMENTOS EM FILIAIS, ASSOCIADAS E EMPREENDIMENTOS CONJUNTOS

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica é constituída pela participação de 0,3% no capital da BPN Serviços, ACE.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

## 9. OUTROS ACTIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Devedores, outras aplicações e outros activos</u>		
Comissões de gestão a receber:		
Real Estate	815.216	1.013.758
Imonegócios	275.098	317.452
Imoamarinas	78.476	21.462
Imoreal	59.146	66.586
Mercapital FEI	42.872	30.516
Imoglobal	25.830	26.313
Homeland FEI	-	16.769
	<u>1.296.638</u>	<u>1.492.856</u>
Outros valores a receber:		
Mercapital FEI	1.029.887	1.015.515
Imoamarinas	168.538	-
Palazzo	-	-
Homeland FEI	-	41.375
Outros	67.057	-
	<u>1.265.482</u>	<u>1.056.890</u>
	<u>2.562.120</u>	<u>2.549.746</u>
<u>Despesas com encargo diferido</u>		
Adiantamentos por manutenção informática	40.366	41.807
Seguros	2.923	1.280
	<u>43.289</u>	<u>43.087</u>
<u>Outras aplicações</u>		
Outras (Nota 20)	196.358	191.123
	<u>2.801.767</u>	<u>2.783.956</u>
Provisões para crédito vencido (Nota 10)	<u>(1.900.948)</u>	<u>(2.017.352)</u>
	<u>900.819</u>	<u>766.604</u>

Em 31 de Dezembro de 2013, a rubrica "Comissões de gestão a receber" inclui o montante de 815.216 Euros a receber do Fundo Real Estate, referente à totalidade de comissões do exercício de 2013 e do último semestre de 2012. Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica "Comissões de gestão a receber" inclui o montante de 1.013.758 Euros a receber do Fundo Real Estate, referente à totalidade de comissões do exercício de 2012 e dos três últimos trimestres de 2011.

Em 31 de Dezembro de 2013, a rubrica "Outros valores a receber" inclui o montante de 1.198.425 Euros, referente a despesas suportadas pela Imofundos por conta dos Fundos Mercapital (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis do ano 2007) e Imoamarinas (Imposto Municipal sobre Imóveis dos exercícios de 2009, 2010 e 2011).

Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica "Outros valores a receber" no montante de 1.056.890 Euros, corresponde a despesas suportadas pela Imofundos por conta dos Fundos Mercapital (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis do ano 2007) e Homeland (despesas diversas).



Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o detalhe da dívida a receber e das respectivas provisões é como segue:

	2013				2012					
	Valor a receber	Provisões para crédito vencido	Provisões para riscos gerais de crédito (Nota 10)	Total de provisões	Valor líquido	Valor a receber	Provisões para crédito vencido	Provisões para riscos gerais de crédito (Nota 10)	Total de provisões	Valor líquido
<b>Comissões de gestão a receber:</b>										
Real Estate	815 218	(815 218)	-	(815 218)	-	1.013.758	(1.013.758)	-	(1.013.758)	-
Imonegócios	275 098	-	(2.751)	(2.751)	272.347	317 452	-	(3.175)	(3.175)	314.277
Imoimóveis	78 478	-	(1.885)	(1.885)	76.791	21 482	-	(215)	(215)	21.247
Imoreal	59 146	-	(592)	(592)	58.554	66 585	-	(660)	(660)	65.919
Mercapital FEI	42 872	(42 872)	-	(42 872)	-	30 516	(22 887)	(122)	(23 009)	7.507
Imoglobal	25 830	-	(258)	(258)	25.572	26.313	-	(283)	(283)	26.030
Homeland FEI	-	-	-	-	-	16.769	(16.769)	-	(16.769)	-
	<b>1.296.638</b>	<b>(858.088)</b>	<b>(5.288)</b>	<b>(863.374)</b>	<b>433.264</b>	<b>1.492.655</b>	<b>(1.053.414)</b>	<b>(4.441)</b>	<b>(1.057.855)</b>	<b>435.000</b>
<b>Outros valores a receber:</b>										
Mercapital FEI	1 029 868	(1.023 188)	-	(1.023.188)	6.722	1.015.515	(922 562)	-	(922 562)	92.953
Imoimóveis	168 538	(19.619)	-	(19.619)	148.919	-	-	-	-	-
Investimentos Domínios Anglo - Portugueses, S.A.	11.945	-	(120)	(120)	11.825	-	-	-	-	-
Monte da Quinta (Propriedades), S.A.	100	(75)	-	(75)	25	-	-	-	-	-
Homeland FEI	-	-	-	-	-	41.378	(41 378)	-	(41 378)	-
Outros	56 011	-	(550)	(550)	54.461	-	-	-	-	-
	<b>1.265.462</b>	<b>(1.042.860)</b>	<b>(670)</b>	<b>(1.043.530)</b>	<b>221.952</b>	<b>1.056.891</b>	<b>(963.938)</b>	-	<b>(963.938)</b>	<b>92.953</b>
	<b>2.562.120</b>	<b>(1.900.948)</b>	<b>(5.958)</b>	<b>(1.906.904)</b>	<b>655.216</b>	<b>2.549.746</b>	<b>(2.017.352)</b>	<b>(4.441)</b>	<b>(2.021.793)</b>	<b>527.953</b>

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, a rubrica "Provisões para crédito vencido", corresponde aos níveis mínimos de provisionamento previstos no Aviso nº 3/95, de 21 de Fevereiro, calculados sobre o valor em dívida das comissões de gestão e de outros valores a receber com antiguidade superior a 12 meses.

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, a rubrica "Adiantamentos por manutenção informática" corresponde ao valor anual do contrato de assistência técnica com a empresa Methodus, referente ao programa informático "Fund Manager".

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, a rubrica "Outras Aplicações", no montante de 196.358 Euros e 191.123 Euros, respectivamente, corresponde ao valor da participação da Sociedade referente a 0,60% no fundo de Pensões- Grupo BPN. De acordo com o Decreto-Lei nº 88/201, os activos do Fundo serão transferidos para a Sociedade na proporção da sua percentagem de participação.

## 10. PROVISÕES

O movimento nas provisões registadas no activo e no passivo durante os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 foi como segue:

	Activo (Nota 9)	Passivo
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	1.474.432	5.051
Reforço	1.328.671	3.223
Reversão	(785.751)	(3.833)
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	2.017.352	4.441
Reforço	481.518	2.587
Reversão	(597.922)	(1.072)
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	1.900.948	5.956

As provisões registadas no passivo, correspondem a provisões por riscos gerais de crédito calculadas sobre o valor a receber dos Fundos pelas comissões de gestão.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

## 11. ACTIVOS E PASSIVOS POR IMPOSTOS CORRENTES

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Passivos por impostos correntes:		
Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC):		
- Imposto estimado	1.234.831	1.357.279
- Pagamentos por conta	(1.230.513)	(1.329.037)
	<u>4.318</u>	<u>28.242</u>

Os custos com impostos sobre lucros registados em resultados, bem como a carga fiscal, medida pela relação entre a dotação para impostos sobre lucros e o resultado líquido do exercício antes de impostos, podem ser apresentados como se segue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Resultado antes de impostos	4.388.622	4.462.310
Taxa nominal de imposto:		
- Lucro tributável até 1.500.000 Euros	26,5%	26,5%
- Lucro tributável superior a 1.500.000 Euros	29,5%	29,5%
Imposto esperado	1.249.643	1.271.381
Diferenças permanentes (a)	(16.204)	84.799
Tributação autónoma	1.392	1.099
Imposto corrente	1.234.831	1.357.279
Imposto diferido	-	( 60.790 )
	<u>1.234.831</u>	<u>1.296.489</u>
Taxa efectiva de imposto	28,1%	29,1%

(a) As diferenças permanentes, detalham-se como segue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Constituição de provisões para impostos (Nota 16)	-	282.901
Benefícios fiscais	(3.313)	(3.412)
Excesso de encargos a pagar	(82.333)	-
Insuficiência de estimativa IRC	23.826	-
Outros	6.891	7.964
	<u>( 54.929 )</u>	<u>287.453</u>
Imposto	<u>(16.204)</u>	<u>84.799</u>

Durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, foram registados em custos 60.790 Euros referentes à anulação dos impostos diferidos, relacionados com as contribuições efectuadas para o Fundo de Pensões até 2011.

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) e respectiva Derrama, o que corresponde a uma taxa agregada de 26,5%. Adicionalmente, nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, a parte do lucro tributável superior a 1.500.000 Euros e 2.000.000 Euros, respectivamente fica sujeito ao pagamento da Derrama Estadual pela aplicação de uma taxa de 3%.



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais podem ser objecto de revisão por parte da Administração Fiscal durante um período de quatro anos (cinco anos para a Segurança Social), excepto quando tenha havido prejuízos fiscais, tenham sido concedidos benefícios fiscais, ou estejam em curso inspecções, reclamações ou impugnações, casos estes em que, dependendo das circunstâncias, os prazos são alongados ou suspensos. Em virtude desta regra, as declarações fiscais da Sociedade respeitantes aos exercícios de 2010 a 2013 poderão ainda vir a ser revistas e a matéria colectável alterada.

O Conselho de Administração entende que as eventuais correcções resultantes de revisões/inspecções por parte das autoridades fiscais àquelas declarações de impostos não terão um efeito significativo nas demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de Dezembro de 2013.

## 12. OUTROS PASSIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2013	2012
<b><u>Credores e outros recursos</u></b>		
Empresas do Grupo (Nota 22)	12.348	3.258
Contribuições para a Segurança Social	11.665	10.319
Retenção de imposto sobre rendimentos das pessoas singulares	9.366	5.493
Contribuições para outros sistemas de saúde	2.762	2.265
Cobranças por conta de terceiros	467	392
Credores diversos	9.696	38.272
	<u>46.304</u>	<u>59.999</u>
<b><u>Encargos a pagar</u></b>		
Férias e subsídio de férias	82.010	73.378
Prémios de antiguidade (Nota 20)	56.556	64.457
SAMS (Nota 20)	51.134	68.943
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 20)	4.831	5.812
Outros	34.840	1.866.852
	<u>229.371</u>	<u>2.079.442</u>
	<u>275.675</u>	<u>2.139.441</u>

Em 31 de Dezembro de 2012, a rubrica "Outros passivos - Encargos a Pagar - Outros" inclui o montante de 1.670.487 Euros relativo a provisões para contingências relacionadas com a liquidação do Fundo Homeland. No exercício de 2013, a Sociedade liquidou o Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) no montante de 1.379.902 Euros e o IRC no montante de 235.053 Euros, o remanescente no montante de 55.531 Euros foi anulado na rubrica "Outros resultados de exploração – Contingências com a liquidação do Fundo Homeland".

## 13. CAPITAL, OUTRAS RESERVAS E RESULTADOS TRANSITADOS E RENDIMENTO INTEGRAL DO EXERCÍCIO

Em 31 de Dezembro de 2013, o capital da Sociedade estava representado por 573.600 acções, com valor nominal de 1 Euro cada, encontrando-se integralmente subscrito e realizado pelo accionista, Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2013	2012
Capital	573.600	573.600
Reserva legal	573.600	573.600
Outras reservas	100.000	100.000
Resultados transitados	3.098.430	3.098.430
Resultado líquido do exercício	3.153.791	3.165.821
	<u>7.499.421</u>	<u>7.511.451</u>



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

31

Na Assembleia Geral de Accionistas da Sociedade, realizada em 4 de Julho de 2013, foi deliberado que o resultado líquido referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, no montante de 3.165.821 Euros, fosse distribuído ao accionista, sob a forma de dividendos.

#### Reserva legal

Em conformidade com o disposto no Decreto-Lei nº 298/92, de 31 de Dezembro, alterado pelo Decreto-Lei nº 201/2002, de 26 de Setembro, a Sociedade constitui um fundo de reserva até à concorrência do capital ou do somatório das reservas livres constituídas e dos resultados transitados, se superior. Para tal, é anualmente transferido para esta reserva uma fracção não inferior a 10% do resultado líquido do exercício da actividade individual, até perfazer o referido montante. Esta reserva só pode ser utilizada para a cobertura de prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, a reserva legal equivalia ao montante do capital social da Sociedade.

#### 14. MARGEM FINANCEIRA

Esta rubrica refere-se apenas a rendimentos obtidos com juros de depósitos a prazo (Nota 5).

#### 15. RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Rendimentos de serviços e comissões</u>		
Comissões de gestão:		
Imonegócios	3.284.869	3.870.252
Imoreal	721.253	801.357
Real Estate	514.216	523.719
Imoglobal	304.764	326.755
Imoquinas	236.018	256.018
Mercapital FEI	21.855	28.084
Euroreal	3.747	64.630
Palazzo	847	14.781
	<u>5.087.569</u>	<u>5.885.596</u>
<u>Encargos com serviços e comissões</u>		
Colocação de unidades de participação	-	(10)
	<u>5.087.569</u>	<u>5.885.586</u>

#### 16. OUTROS RESULTADOS DE EXPLORAÇÃO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Outros encargos e gastos operacionais</u>		
Contingências com a liquidação do Fundo Homeland	(22.222)	(282.901)
Quotizações e donativos	(6.625)	(6.825)
Insuficiência de estimativa de imposto sobre o rendimento	(23.827)	(1.525)
	<u>(52.674)</u>	<u>(291.251)</u>
<u>Outros rendimentos e receitas operacionais</u>		
Valorização do fundo de pensões	5.235	-
Anulação de provisões em excesso	83.163	-
Anulação do fundo de pensões (Nota 20)	-	146.567
	<u>88.398</u>	<u>146.567</u>
	<u>35.724</u>	<u>(144.684)</u>



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

## 17. CUSTOS COM O PESSOAL

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Remunerações dos órgãos de gestão	-	66.619
Remunerações de empregados	<u>451.060</u>	<u>324.608</u>
	<u>451.060</u>	<u>391.227</u>
SAMS (Nota 20)	(17.809)	18.070
Prémio de antiguidade (Nota 20)	(7.901)	23.460
Subsídio por morte antes da reforma (Nota 20)	<u>(981)</u>	<u>2.240</u>
	(26.691)	43.770
Outros encargos sociais obrigatórios	<u>127.510</u>	<u>112.398</u>
	<u>127.510</u>	<u>199.938</u>
Outros custos com o pessoal (Nota 22)	16.446	-
Outros	<u>2.566</u>	<u>5.700</u>
	19.012	5.700
	<u>570.891</u>	<u>553.095</u>

Durante o exercício de 2013, a Sociedade teve ao seu serviço 16 trabalhadores.

Os actuais membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere. Durante o ano de 2012, o único elemento remunerado dos Órgão Sociais é o Dr. Luis Miguel Ferrão da Costa Faria que era remunerado pela Sociedade de acordo com o respectivo contrato de trabalho.



## 18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2013	2012
Rendas e alugueres	58.786	94.800
Deslocações, estadas e representação	12.545	9.513
Comunicações	3.192	5.070
Aluguer de Viaturas (Nota 22)	2.808	4.131
Aluguer de outro equipamento	2.694	-
Conservação e reparação	4.501	3.696
Material de consumo corrente	3.398	3.012
Seguros	1.573	1.613
Formação de pessoal	1.464	600
Publicidade e edição de publicações	-	508
Publicações	1.527	336
Água energia e combustíveis	144	300
Transportes	182	19
Serviços especializados:		
Consultores e Auditores	178.504	127.797
Honorários	36.857	67.396
Informática	51.194	46.477
Avaliadores externos	2.328	6.298
Estudos e consultas	2.153	-
Judiciais, Contencioso e Notariado	-	1.274
Informações	738	542
Tratamento de valores	123	123
Banco de dados	15.986	-
Outros fornecimentos de terceiros	9.077	4.083
Outros serviços de terceiros (Nota 22):		
BPN Serviços, ACE	63.362	79.625
	<u>453.136</u>	<u>457.213</u>

A rubrica "BPN Serviços, ACE" corresponde à refacturação à Sociedade, de despesas incorridas por aquela entidade, incluindo, entre outras, as despesas de comunicação, trabalhos especializados, publicidade e propaganda e limpeza.

Os honorários totais incorridos no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 com o Revisor Oficial de Contas ascenderam a 35.000 Euros, sendo detalhados conforme se segue:

Revisão legal das contas anuais	8.000
Outros serviços de garantia de fiabilidade	27.000
	-----
	35.000
	=====



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

*Handwritten signature or initials in blue ink.*

## 19. ACTIVOS SOB GESTÃO

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 os Activos sob Gestão correspondiam ao Valor Líquido Global dos seguintes fundos de Investimento Imobiliário, geridos pela Sociedade (Nota 24):

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Fundo Imonegócios	311.060.413	326.921.667
Fundo Imoreal	138.142.984	147.276.001
Fundo Imomarinhas	41.819.849	47.569.973
Fundo Imoglobal	37.917.494	40.674.972
Fundo Real Estate	29.038.283	51.456.032
Fundo Mercapital	5.303.486	5.377.579
	<u>563.282.509</u>	<u>619.276.224</u>

Os Relatórios de Auditoria dos Fundos geridos, contêm um conjunto de reservas por limitação de âmbito e por desacordo e ênfases. Contudo, o Conselho de Administração da Sociedade estima que as mesmas não tenham um impacto negativo nas suas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2013.

Em 7 de Março de 2013, a Sociedade comunicou à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) a intenção em transformar o Fundo de Investimento Imobiliário Aberto Imonegócios em "Fundo fechado", sendo expectativa da Sociedade Gestora que este processo esteja concluído durante o ano de 2014.

Em 25 de Fevereiro de 2014 foi deliberada a liquidação do Fundo Imoglobal, tendo sido definido que o processo de liquidação irá ocorrer no prazo de 10 meses. Em 28 de Fevereiro de 2014 esta decisão foi comunicada à CMVM.

## 20. PENSÕES DE REFORMA E OUTROS BENEFÍCIOS DOS EMPREGADOS

Até 31 de Dezembro de 1997, o Grupo BPN ainda não tinha aderido ao acordo colectivo de trabalho para o sector bancário. Por essa razão e até essa data, os seus empregados estavam enquadrados no esquema de reformas da Segurança Social. Durante o ano de 1998, o Grupo BPN celebrou com os Sindicatos dos Bancários do Norte, Centro e Sul e Ilhas e com o Sindicato dos Quadros e Técnicos Bancários, Acordos de Adesão ao acordo colectivo de trabalho. Esses acordos previam que a Sociedade assegurasse as responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência relativamente à totalidade do seu pessoal abrangido pelo acordo colectivo de trabalho a partir de 31 de Dezembro de 1997. Com o objectivo de cobrir as responsabilidades com pensões de reforma então assumidas foi constituído o Fundo de Pensões do Grupo BPN gerido pela Real Vida Seguros, S.A..

As responsabilidades com pensões de reforma por velhice, invalidez e sobrevivência assumidas pelas subsidiárias do sector financeiro, estavam igualmente cobertas pelo Fundo de Pensões acima referido.

Em 11 de Abril de 2012, o Decreto-Lei n.º 88/2012, determinou a integração no regime geral de segurança social dos trabalhadores desta sociedade, relativamente às eventualidades de invalidez, morte e doença, bem como a extinção do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Português de Negócios", onde se inclui o Fundo de Pensões desta Sociedade, através da sua integração na Caixa Geral de Aposentações (CGA).

Assim sendo, os trabalhadores que, tendo sido admitidos até 2 de Março de 2009, até então abrangidos pelo ACT do Sector Bancário, passaram a estar protegidos pelo regime geral da segurança social nas eventualidades de doença, invalidez e morte. Por outro lado, mantêm, igualmente, a protecção já actualmente garantida pelo regime geral de segurança social nas eventualidades de maternidade, paternidade e adopção, desemprego, doenças profissionais e velhice.



Em 30 de Junho de 2012, na sequência do processo de extinção do Fundo de Pensões realizado pela Real Vida Seguros, S.A. e no âmbito do disposto no n.º 3 do Art.º 9 do Decreto-Lei n.º 88/2012, de 11 de Abril, foi transferido para a Sociedade, o montante de 50.873 Euros referente ao valor afecto à cobertura das responsabilidades com o pagamento das contribuições para o Serviço de Assistência Médico-Social (SAMS), na proporção relativa aos trabalhadores reformados e pensionistas. Os restantes activos serão transferidos para a Sociedade no âmbito do processo de liquidação e extinção do Fundo de Pensões. Em 31 de Dezembro de 2013 este valor ascendia a 196.358 Euros (Nota 9).

Em 31 de Dezembro de 2012, decorrente da transferência das responsabilidades anteriormente asseguradas pelo Fundo de Pensões para regime geral de segurança social, foram desreconhecidos os seguintes activos e passivos em resultados do exercício (Nota 16):

Excesso de cobertura em 31 de Dezembro de 2011 (Nota 9)	57.921
Desvios actuariais diferidos em 31 de Dezembro de 2011 (Nota 9)	35.473
Contribuições dos empregados em 31 de Dezembro de 2011 (Nota 12)	(46.592)
Contribuições dos empregados do ano 2012	(2.246)
	<hr/>
	44.556
Activos a receber do Fundo em 31 de Dezembro de 2012 (Nota 9)	(191.123)
	<hr/>
	(146.567)

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, os benefícios com responsabilidade da Sociedade são os seguintes:

#### Encargos com Saúde

A assistência médica aos empregados no activo e pensionistas da Sociedade está a cargo dos Serviços de Assistência Médico-Social (SAMS). A contribuição anual da Sociedade para os SAMS corresponde a 6,5% do total das retribuições efectivas dos trabalhadores no activo. Esta responsabilidade que, em 31 de Dezembro de 2011, encontrava-se incluída no Fundo de Pensões da Sociedade.

#### Subsídio por morte antes da idade da reforma

A Sociedade assumiu o compromisso de pagar aos seus empregados as responsabilidades com subsídio por morte, nos termos previstos no Acordo Colectivo de Trabalho Vertical (ACTV) para o sector bancário.

#### Prémio de antiguidade

A Sociedade paga um prémio a todos os trabalhadores que completem quinze, vinte e cinco e trinta anos de efectivo serviço, nesse ano, de valor igual a um, dois ou três meses da sua retribuição mensal efectiva. Adicionalmente, é pago um prémio aos trabalhadores que se encontrem numa situação de passagem à situação de invalidez ou invalidez presumível de valor proporcional àquele de que beneficiaria se continuasse ao serviço até reunir os pressupostos do escalão seguinte.

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, as referidas responsabilidades encontram-se registadas em "Outros passivos – Encargos a pagar" (Nota 12) e o custo foi registado na rubrica "Custos com o pessoal" (Nota 17), conforme se segue:

Outros Passivos	31-12-2013	31-12-2012
Prémio de Antiguidade (Nota 12)	56.556	64.457
SAMS (Nota 12)	51.134	68.943
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 12)	4.831	5.812
	<hr/>	<hr/>
	112.521	139.212



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

Proveito / (Custo) do ano	31-12-2013	31-12-2012
SAMS (Nota 17)	17.809	(23.460)
Prémio de Antiguidade (Nota 17)	7.901	(18.070)
Subsídio por Morte antes da reforma (Nota 17)	981	(2.240)
	<u>26.691</u>	<u>(20.310)</u>

Determinação das responsabilidades em 31 de Dezembro de 2013

Para determinação das responsabilidades da Sociedade, com referência a 31 de Dezembro de 2013, foram efectuados estudos actuariais por entidades especializadas.

Os pressupostos e as bases técnicas em 2013 e 2012 utilizados foram as seguintes:

Método actuarial	2013	2012
	Project Unit Credit	Project Unit Credit
Tábua de mortalidade	TV 88/90	TV 88/90
Tábua de invalidez	EKV80	EKV80
Rotação do serviço	0%	0%
Taxa de desconto	4.00%	4.50%
Taxa de crescimento dos salários	0.00%	2.00%
Taxa de crescimento das pensões	1.50%	1.50%

No estudo efectuado em 2013 foi considerado que a idade normal de reforma ocorrerá aos 65 anos.

O número de empregados em 2013 e 2012 abrangido pelo ACTV é de 13 e 14, respectivamente.

A comparação entre os pressupostos actuariais e financeiros utilizados na determinação dos custos com pensões da Sociedade para os exercícios de 2013 e 2012 e os valores efectivamente verificados é apresentada no quadro seguinte:

	2013		2012	
	Pressupostos	Real	Pressupostos	Real
Taxa de crescimento dos salários	0%	0%	2,50%	0%
Taxa de crescimento das pensões	1,50%	0%	1,75%	0%

O movimento ocorrido nas responsabilidades com encargos com saúde, prémio de antiguidade e subsídio de morte no exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 pode ser detalhado como segue:

	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade
Responsabilidades em 31.12.2012	<u>68,943</u>	<u>5,812</u>	<u>64,457</u>
Custo dos serviços correntes	3,762	361	3,927
Custo dos juros	2,833	240	2,657
(Ganhos)/perdas actuariais	(24,404)	(1,582)	(14,485)
Pagamentos de benefícios	-	-	-
Responsabilidades em 31.12.2013	<u>51,134</u>	<u>4,831</u>	<u>56,556</u>



*Handwritten signature or initials in blue ink.*

Os desvios actuariais com encargos com saúde, prémio de antiguidade e subsídio de morte ocorridos no exercício de 2013 podem ser explicados como segue:

	Encargos com saúde	Subsídio por morte	Prémio de antiguidade
A Alterações demográficas	(7,209)	(124)	425
A Alterações de salários	(17,581)	(1,091)	(10,664)
A Inclusão do benefício do SAMS para os actuais inactivos	-	-	-
A Alteração da taxa de desconto	6,981	234	2,338
Outros	(6,595)	(601)	(6,584)
	<u>(24,404)</u>	<u>(1,582)</u>	<u>(14,485)</u>

Em 31 de Dezembro de 2013, a análise de sensibilidade a uma variação dos principais pressupostos financeiros reportada aquela data conduziria aos seguintes valores nas responsabilidades:

	Encargos com saúde		Subsídio por morte		Prémio de antiguidade	
	%	Valor	%	Valor	%	Valor
<b>A Alteração na taxa de desconto:</b>						
A Acréscimo de 0,25%	-7.12%	47,492	-2.47%	4,712	-2.10%	55,367
A Redução de 0,25%	7.78%	55,112	2.47%	4,955	2.17%	57,784
<b>A Alteração da taxa de crescimento dos salários:</b>						
A Acréscimo de 0,25%	4.38%	53,376	2.67%	4,960	2.25%	57,831
A Redução de 0,25%	-	-	-	-	-	-
<b>A Alteração da taxa de crescimento das pensões:</b>						
A Acréscimo de 0,25%	3.63%	52,989	0.00%	4,831	0.00%	56,556
A Redução de 0,25%	-3.46%	49,365	0.00%	4,831	0.00%	56,556

## 21. BALANÇO E DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS E DE OUTRO RENDIMENTO INTEGRAL

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o balanço e a demonstração do outro rendimento integral enquadra-se nos seguintes segmentos: (i) ao nível do negócio, gestão de activos; e (ii) geograficamente em Portugal.

## 22. ENTIDADES RELACIONADAS

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, os saldos e transacções com as entidades do Grupo, são as seguintes:

	31-12-2013	
	<u>Saldos</u>	<u>Transacções</u>
	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 12)	(Nota 18)
Participadas	(2.000)	(144)
BPN Crédito IFIC	(203)	(2.808)
BPN Serviços, ACE	(10.145)	(63.362)
	<u>(12.348)</u>	<u>(66.314)</u>

	31-12-2012	
	<u>Saldos</u>	<u>Transacções</u>
	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 12)	(Nota 18)
BPN Crédito IFIC	(311)	(4.131)
BPN Serviços, ACE	(2.947)	(79.625)
	<u>(3.258)</u>	<u>(83.756)</u>

## 23. RISCOS FINANCEIROS

### Justo valor

Face à natureza dos activos e passivos da Sociedade, a Imofundos entende que o seu justo valor não deverá diferir significativamente do correspondente valor contabilístico.

### Risco cambial

Face à sua actividade, a Sociedade entende não estar exposta a risco cambial. De referir que a totalidade dos activos e passivos da Sociedade estão expressos em Euros.

### Risco de liquidez e risco de taxa de juro

A Sociedade entende não estar exposta a este tipo de riscos dada a actividade desenvolvida e a natureza das suas fontes de financiamento.

### Risco de crédito

O risco de crédito a que a Sociedade se encontra sujeita, corresponde essencialmente a comissões a receber dos fundos.



## 24. GESTÃO DE CAPITAL

Relativamente à gestão de capital, a Sociedade está sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal.

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o detalhe dos fundos próprios da Sociedade apresenta-se de seguida:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Capital	573.600	573.600
Reservas e resultados transitados	3.772.030	3.772.030
	-----	-----
Fundos próprios de base	4.345.630	4.345.630
Fundos próprios complementares	5.956	4.441
	-----	-----
Fundos próprios totais	4.351.586	4.350.071
	=====	=====
Activos	7.785.370	9.683.575
	=====	=====
Rácio de solvabilidade	55,9%	44,9%

Nos termos do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, o capital próprio da Sociedade não pode ser inferior às seguintes percentagens do valor líquido global dos fundos de investimento que administra:

- i) até 75.000.000 Euros – 0,5%; e
- ii) no excedente – 0,1%.

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Valor líquido global dos fundos (Nota 19)	563.282.509	619.276.224
Requisitos de fundos próprios:		
. até 75.000.000 Euros	375.000	375.000
. no excedente	488.283	544.276
	-----	-----
	863.283	919.276
	-----	-----
Valor do capital próprio (Nota 13)	7.499.421	7.511.451
	-----	-----



## 6. Anexos

6.1 ANEXO I - RELATÓRIO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

6.2 ANEXO II - RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

6.2 ANEXO III - CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

*SA*



**IMOFUNDOS**  
Strategic Vision

# Relatório do Governo Societário

Exercício de 2013

## Índice

I. MISSÃO, OBJECTIVOS E POLÍTICAS.....	3
II. ESTRUTURA DE CAPITAL.....	3
III. PARTICIPAÇÕES SOCIAIS E OBRIGAÇÕES DETIDAS.....	3
IV. ÓRGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES.....	4
V. ORGANIZAÇÃO INTERNA.....	6
VI. REMUNERAÇÕES.....	9
VII. TRANSACÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E OUTRAS.....	9
VIII. ANÁLISE DE SUSTENTABILIDADE DA EMPRESA NOS DOMÍNIOS ECONÓMICOS, SOCIAL E AMBIENTAL.....	9
IX. AVALIAÇÃO DO GOVERNO SOCIETÁRIO.....	11

A Imofundos, S.G.F.I.L., S.A. adiante designada por Sociedade, seguindo as recomendações sobre o bom governo definidas no artigo 54º do DL nº133/2013, de 3 de Outubro, apresenta o seguinte Relatório sobre o Governo da Sociedade.

## **I. MISSÃO, OBJECTIVOS E POLÍTICAS**

### **1. Orientações de Gestão**

A Sociedade tem-se orientado pelos seguintes princípios: melhoria da qualidade do serviço prestado aos seus clientes, cumprimento das recomendações de redução de custos de funcionamento e melhoria dos procedimentos de controlo e de monitorização de riscos.

### **2. Missão, Objectivos e Políticas**

A Imofundos tem por objecto social a “gestão e administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, abertos e fechados”.

Os principais alvos da estratégia de negócios são os clientes do Banco BIC (ex-BPN), entidade comercializadora dos fundos de investimento administrados pela Imofundos. Particularmente ao nível dos fundos fechados também é explorado o mercado de grandes clientes institucionais.

Contudo, desde a nacionalização do BPN e decorrente dos problemas de liquidez a maioria das unidades de participação encontra-se na carteira de entidades do denominado “Grupo Parvalorem” Assim, a actividade da Imofundos tem sido orientada no sentido de alienar activos e conter, sempre que possível, os investimentos anteriormente programados. Mantendo-se também uma gestão activa do património procurando reduzir o risco associado às operações e maximizar o retorno dos seus activos.

Neste sentido, os objectivos definidos consistem na manutenção de elevados padrões de qualidade no nível de serviço prestado aos clientes, no constante aperfeiçoamento da organização interna, nomeadamente, pela actualização de normativos internos e de tecnologia e no reforço das competências do quadro de pessoal.

### **3. Plano de Actividades**

A Sociedade elabora anualmente um orçamento e plano de actividades, sendo a sua execução acompanhada pelo Conselho de Administração com base em informação de gestão produzida internamente.

## **II. ESTRUTURA DE CAPITAL**

A Sociedade foi constituída em 7 de Abril de 1999, tem sede social na Avenida de França n.º 222, 5º, na cidade do Porto, possuindo actualmente um capital social de 573 600 Euros, totalmente subscrito e realizado.

## **III. PARTICIPAÇÕES SOCIAIS E OBRIGAÇÕES DETIDAS**

A Sociedade tem como seu único accionista a Parparticipadas, SGPS, S.A..

Nenhum membro dos órgãos sociais detinha acções da empresa em 31 de Dezembro de 2013 nem transaccionou acções da empresa em 2013.

#### IV. ORGÃOS SOCIAIS E COMISSÕES

##### A. Mesa da Assembleia Geral

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Remuneração Anual (€)	
			Fixada(€) <sup>(1)</sup>	Bruto Pago (€) <sup>(2)</sup>
2012-2014	Presidente	Dr. Carlos Manuel Costa Bastardo	575	0
2012-2014	Secretária	Dra. Ana Paula Freitas Garrido	375	0

Legenda: (1) - Valor da Senha de presença fixada na Deliberação Social Unânime por Escrito de 7 agosto 2013;  
A estes valores líquidos será aplicada a redução nos termos do artº 19º nº 1 alínea c) e nº 9 alínea c) da lei 55-A/2010;  
(2) - Antes de reduções remuneratórias

O Presidente da Mesa da Assembleia Geral é remunerado por outra empresa do grupo onde a Sociedade se insere.

A Secretária da Mesa da Assembleia Geral faz parte dos quadros desta Sociedade e teve a seguinte remuneração bruta anual após reduções: 33.398 Euros.

##### B. Administração e Supervisão

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação legal da Atual Nomeação	Nº de Mandatos exercidos na sociedade	Observações
2012-2014	Presidente	BRUNO RAPOSO DE CASTRO HENRIQUES	31/07/2012	1	-
2012-2014	Vogal	FRANCISCO DOMINGOS RIBEIRO NOGUEIRA LEITE	31/07/2012	1	-

Os Membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere.

O número de reuniões dos órgãos de administração durante o exercício de 2013 foi o seguinte:  
- Conselho de Administração: 37 reuniões

Não existem incompatibilidades entre o exercício dos cargos de administração na sociedade e os demais cargos desempenhados pelos membros do Conselho de Administração, decorrentes da integração em empresas do Sector Empresarial do Estado ou de quaisquer outras normas. Os membros do Conselho de Administração cumprem todas as disposições legais relativas à comunicação dos cargos exercidos em acumulação.

##### C. Fiscalização

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Identificação SROC / ROC		Nº de anos exercício função
		Nome	Número	
2012 - 2014	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	1210	6
2012 - 2014	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	572	6

#### D. Revisor Oficial de Contas (ROC)

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Designação legal da Atual Nomeação	Nº de Mandatos exercidos na sociedade	Observações
2012 - 2014	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	24/09/2013	2	-
2012 - 2014	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	24/09/2013	2	-

Mandato (Início - Fim)	Cargo	Nome	Remuneração Anual	
			Fixada (€) <sup>(1)</sup>	Bruto pago (€) <sup>(2)</sup>
2012 - 2014	Revisor Efetivo	DELOITTE & ASSOCIADOS, SROC, S.A., LDA - Representada por: JOSÉ ANTÓNIO MENDES GARCIA BARATA	limite máximo equivalente a 22,5% da remuneração global do Presidente do C.A.	35,000.00
2012 - 2014	Revisor Suplente	Carlos Luís Oliveira de Melo Loureiro	-	-

Legenda: (1) - Valor Bruto Anual fixado  
(2) - Antes de reduções remuneratórias

Remuneração paga à SROC		
	(€)	%
Valor dos serviços de revisão de contas	8,000.00	22.86%
Valor dos serviços de consultoria fiscal	0.00	0.00%
Valor de outros serviços que não revisão de contas	27,000.00	77.14%
<b>Total pago pela empresa à SROC</b>	<b>35,000.00</b>	<b>100%</b>

81

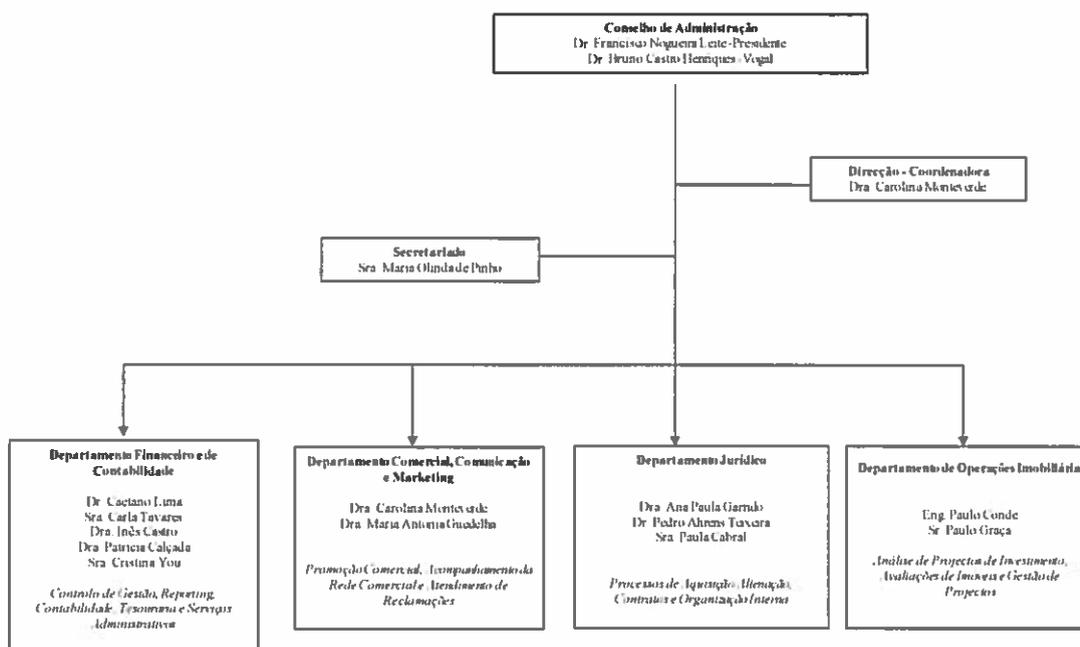
## V. ORGANIZAÇÃO INTERNA

A Imofundos SGFII SA é uma sociedade com uma estrutura organizativa integrada, que assegura um adequado nível de funcionamento e define responsabilidades e hierarquias, sendo composta por Direcções funcionais na dependência directa do Conselho de Administração.

A sociedade dispõe de um Manual de Procedimentos, elaborado nos termos regulamentares, com o qual se estabelece:

- A estrutura organizativa da Sociedade;
- Um conjunto de normas e procedimentos que estabeleçam os objectivos, procedimentos e meios para garantir um sistema de controlo interno eficaz.

### A. Organograma do Modelo de Governo da Sociedade



### Conselho de Administração

Ao Conselho de Administração incumbe a definição estratégica de desenvolvimento da actividade da sociedade gestora e implementação da sua organização e estruturação dos respectivos meios humanos, técnicos e financeiros que, em cada momento, se revelem adequados. O Conselho de Administração superintende e orienta as actividades prosseguidas pelas Áreas Financeira, Comercial, Operações Imobiliárias e Jurídica, sendo um órgão de 1º nível da Estrutura. É composto pelo Presidente do Conselho de Administração – Dr. Francisco Nogueira Leite e pelo Vogal Dr. Bruno de Castro Henriques.

### Direcção e Departamentos

A Imofundos tem instalações em Lisboa, na Av. da Liberdade nº245, 7ªA. Em termos de organização, a empresa é composta pelos seguintes departamentos com os respectivos responsáveis:

- Departamento Financeiro e de Contabilidade - Dr. Caetano Lima;
- Departamento Comercial, Comunicação e Marketing - Dra. Carolina Monteverde;
- Departamento Jurídico - Dra. Ana Paula Garrido;
- Departamento de Operações Imobiliárias - Eng.º Paulo Conde.

#### **i) Departamento Financeiro e de Contabilidade**

- a) Assegurar a supervisão e a assessoria das actividades e processos inerentes à respectiva Área;
- b) Controlar a informação a fornecer ao exterior;
- c) Definir as parametrizações contabilísticas dos aplicativos informáticos;
- d) Assegurar a gestão integrada de movimentos contabilísticos entre aplicativos informáticos;
- e) Assegurar o Fecho contabilístico mensal da Sociedade;
- f) Analisar o Balancete mensal;
- g) Transmitir ao Conselho de Administração as apreciações e as recomendações efectuadas no decurso da actividade da Direcção;
- h) Colaborar com o Conselho de Administração em todos os assuntos solicitados;
- i) Assegurar e controlar os orçamentos da Sociedade;
- j) Tratar e disponibilizar informação de gestão.
- k) Prestar informação às entidades de supervisão, bem como aos auditores e consultores externos.
- l) Colaborar com os Gabinetes de Risco Operacional e de Compliance do Grupo, no âmbito das suas competências.
- m) Assegurar o cumprimento das disposições definidas no Regulamento Interno, bem como, dos procedimentos estabelecidos no Manual de Procedimentos.
- n) Proceder ao tratamento da facturação para imputação de custos/proveitos;
- o) Proceder ao controlo das contas a receber e a pagar;
- p) Gerir os recebimentos de rendas de imóveis dos Fundos de investimento Imobiliário;
- q) Proceder à cobrança de rendas em atraso e actualização das mesmas;
- r) Proceder à manutenção das provisões constituídas;
- s) Proceder à liquidação de facturas de terceiros;
- t) Proceder à conferência e registo de operações nas aplicações informáticas;
- u) Proceder a regularizações de operações cambiais;
- v) Proceder ao acompanhamento, controlo e reconciliação de todas as contas relevadas no balancete dos Fundos de Investimento Imobiliário e da Sociedade;
- w) Proceder a reconciliações bancárias;
- x) Assegurar o fecho contabilístico do mês;
- y) Assegurar o apuramento diário do valor dos Fundos e a cotação diária das respectivas unidades de participação;
- z) Assegurar e manter o arquivo da Contabilidade;
- aa) Elaborar mapas com informação contabilística;
- bb) Proceder ao apuramento de impostos a pagar;
- cc) Preencher documentação vária ligada à fiscalidade (Guias e Declarações de IRS, IRC, IVA, Imposto de Selo, etc.);
- dd) Esclarecer e tratar pedidos efectuados pela Direcção Geral de Contribuições e Impostos;
- ee) Apoiar as auditorias externas e internas;
- ff) Manter actualizadas as normas Fiscais;
- gg) Proceder à conferência de documentos provenientes da Direcção de Recursos Humanos e Administração de Pessoal, relativos a Ajudas de Custos, Despesas, etc.;
- hh) Proceder ao tratamento da informação para as entidades de supervisão;

#### **ii) Departamento Comercial, Comunicação e Marketing**

- a) Acompanhar a actividade das entidades colocadoras na comercialização das unidades de participação;
- b) Desenvolver acções de formação e campanhas de animação comercial sobre os Fundos de Investimento junto das respectivas redes comerciais;
- c) Desenvolver ou acompanhar todas as acções de comunicação e marketing que visam promover a Sociedade Gestora, os Fundos Geridos e os imóveis sob gestão;
- d) Desenvolver, junto das entidades que operam no mercado imobiliário, acções de promoção dos imóveis devolutos e de projectos de construção.
- e) Estabelecer as normas de funcionamento que garantem uma resposta rápida às reclamações dos inquilinos e dos detentores de unidades de Participação, assegurando uma análise imediata das causas e concretização atempada das correcções a que houver lugar.

### iii) Departamento Jurídico

- a) Análise e recolha de documentos referentes a imóveis pertencentes, ou em vias de pertencer aos Fundos de Investimento Imobiliário;
- b) Marcação de escrituras públicas e elaboração dos respectivos registos prediais;
- c) Contactos com entidades administrativas e serviços de Finanças, Notários e Conservatórias de Registo;
- d) Formalização de contratos (Contratos Promessa de Compra e Venda, Contratos Promessa de Arrendamento, Contratos de Arrendamento, Contratos de Prestação de Serviços e Outros);
- e) Assegurar e manter o arquivo dos dossiers de imóveis;
- f) Recolha e Análise da documentação da Sociedade Gestora;
- g) Redacção das actas do Conselho de Administração e manutenção dos respectivos livros de actas;
- h) Contactos com advogados externos da Sociedade Gestora e dos Fundos sob gestão;
- i) Condução ou acompanhamento do contencioso da Sociedade Gestora e dos Fundos sob gestão;
- j) Assegurar e manter os arquivos de contencioso;
- k) Contactos com entidades de supervisão no âmbito do exercício das suas funções;
- l) Manter actualizadas as normas fiscais e prestar assessoria jurídica interna;
- m) Elaborar mapas de execução contratual e controlar o respectivo cumprimento;
- n) Prática de outros actos próprios de Advocacia;
- o) Organização Interna.

### iv) Departamento de Operações Imobiliárias

- a) Análise de projectos de investimento imobiliário;
- b) Estudos económicos de projectos;
- c) Acompanhamento de projectos em curso;
- d) Solicitação, acompanhamento e verificação de avaliações de imóveis;
- e) Coordenação da promoção imobiliária;
- f) Acompanhamento dos processos de conservação de imóveis;

## B. Controlo Interno e Gestão de Riscos

Para cumprimento da legislação em vigor a sociedade elabora anualmente um relatório sobre o Sistema de Controlo Interno que é entregue ao Banco de Portugal e à CMVM onde se evidencia o cumprimento da legislação e regulamentação vigente, as deficiências que a Sociedade ainda apresenta e as medidas que está a desenvolver com vista à sua resolução. Inclui ainda informação relativa ao branqueamento de capitais e às reclamações de clientes.

## C. Regulamentos e Códigos

A actividade da Sociedade está sujeita a todas as normas legais relativas às sociedades anónimas, designadamente ao Código das Sociedades Comerciais, e às decorrentes dos Estatutos da Sociedade. A Sociedade aplica-se a legislação europeia e nacional relativa à sua actividade, salientando-se no direito interno, o Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras (RGICSF), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92 de 31 de Dezembro, na sua actual redacção, o Código dos Valores Mobiliários, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 486/99 de 13 de Novembro, na sua actual redacção e todas as disposições regulamentares emitidas pelo Banco de Portugal e pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. No âmbito da sua actividade, é de realçar ainda o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março que institui o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento imobiliário.

A sociedade dispõe de um Regulamento Interno o qual é do conhecimento de todos os colaboradores. O Regulamento Interno pretende garantir como princípio geral que todos os colaboradores, no exercício das suas funções, observam os mais elevados padrões de integridade e de honestidade, actuando sempre de uma forma competente, diligente e profissional, cumprindo com todas as disposições legais e regulamentares inerentes às actividades de intermediação financeira, com todas as normas éticas e deontológicas de conduta, previstas na lei, bem como com o Código Deontológico da Associação Portuguesa de Fundos de Investimentos, Pensões e Patrimónios (APFIPP).

#### D. Sítio da Internet

A Sociedade tem no seu site em [www.imofundos.pt](http://www.imofundos.pt) toda a informação institucional, bem como, a identificação dos órgãos sociais e os documentos de prestação de contas anuais.

#### VI. REMUNERAÇÕES

Os membros do Conselho de Administração são remunerados por empresas do grupo onde a Sociedade se insere. Os estatutos da sociedade não prevêem a existência de uma Comissão de Vencimentos.

#### VII. TRANSACÇÕES COM PARTES RELACIONADAS E OUTRAS

São consideradas entidades relacionadas, todas as empresas controladas pela Parparticipadas, SGPS, S.A..

Em 31 de Dezembro de 2013, as demonstrações financeiras incluem os seguintes saldos e transacções (em milhares de euros) com as entidades relacionadas:

	31-12-2013	
	<u>Saldos</u>	<u>Transacções</u>
	Outros passivos	Gastos administrativos
	(Nota 12)	(Nota 18)
Parparticipadas	(2.000)	(144)
BPN Crédito IFIC	(203)	(2.808)
BPN Serviços, ACE	(10.145)	(63.362)
	<u>(12.348)</u>	<u>(66.314)</u>

#### VIII. ANÁLISE DE SUSTENTABILIDADE DA EMPRESA NOS DOMÍNIOS ECONÓMICOS, SOCIAL E AMBIENTAL

No actual contexto de transição da sociedade, a sustentabilidade tem sido uma preocupação do Conselho de Administração, já que reflecte a responsabilidade da sociedade para com os seus clientes, fornecedores colaboradores e para com a sociedade.

##### 1. Responsabilidade social:

###### a) Colaboradores

Ao nível interno, salienta-se que a totalidade dos colaboradores está abrangida por Instrumentos de Regulamentação de Trabalho, que estabelecem regras e procedimentos em matéria de relações laborais, como complemento da legislação geral em vigor.

Abaixo registamos alguns indicadores que ilustram aspectos essenciais relativos aos Recursos Humanos no triénio de 2011-2013.

##### ALGUNS INDICADORES DE CAPITAL HUMANO

RUBRICA	2011	2012	2013
Total de efectivos	14	14	16
Taxa de crescimento efectivo	0,0%	0,0%	14,0%
Efectivo médio	14	14	14

<b>Regime de contrato</b>			
Com contrato a termo certo	0	0	0
Com contrato sem termo (efectivo)	13	13	13
Outros	1	1	3
<b>Nível de Habilitações literárias</b>			
Ensino Superior	10	10	12
Ensino Secundário	3	3	4
Outros	1	1	0
<b>Estrutura Etária dos colaboradores</b>			
> 55 anos	1	1	0
de 50 a 54 anos	1	1	1
de 45 a 49 anos	1	1	1
de 40 a 44 anos	4	4	6
de 35 a 39 anos	4	5	6
de 30 a 34 anos	3	2	2
de 25 a 29 anos	0	0	0
de 18 a 24 anos	0	0	0
<b>Distribuição por sexos</b>			
Masculino	5	5	5
Feminino	9	9	11
<b>Participantes nas acções de formação</b>			
Hs dispendidas em acções de formação	2	5	5
Nº de acções de formação	8	16	36
Custos com acções de formação	1	3	5
	300 €	600 €	1.464 €
<b>Distribuição por Actividade</b>			
Área Comercial	2	2	3
Serviços centrais	12	12	13
<b>Distribuição por Função</b>			
Quadros superiores	1	1	1
Outros	13	13	15

Destaca-se ainda o seguinte:

- Foram admitidos três colaboradores cedidos pela empresa Parparticipadas, sendo que existiu a saída de um colaborador da empresa.
- Cerca de 75% dos colaboradores tem formação académica de nível superior e 50% da população activa interna tem menos de 40 anos, aspectos que reflectem o potencial humano existente ao nível da sua formação de base e nível etário.
- Por outro lado, a distribuição por género, é repartido por 31% do género masculino e 69% do género feminino.

#### b) Intervenção na Sociedade

As dificuldades existentes, tiveram reflexos na capacidade de intervenção da empresa na Sociedade. Neste sentido não há registo de nenhuma iniciativa no âmbito de donativos, patrocínios, parcerias ou acções de voluntariado, ao nível regional, nacional ou internacional.

## 2. Compromisso com o Desenvolvimento Sustentável:

O compromisso com o desenvolvimento sustentável da empresa, é em grande medida realizada por via directa ou indirecta, através dos projectos que desenvolve e que salvagam/inlegram a melhoria da utilização dos recursos, dos níveis de poluição ou no campo da responsabilidade social, que contribuam e em geral promovam os aspectos ambientais ou sociais.

## IX. AVALIAÇÃO DO GOVERNO SOCIETÁRIO

Toda a actividade da Sociedade é baseada no cumprimento rigoroso de todo o normativo legal, ético, deontológico e de boas práticas. A Sociedade adopta ainda um comportamento eticamente irrepreensível na aplicação de normas de natureza fiscal, de prevenção do branqueamento de capitais, de concorrência, de protecção do consumidor, de natureza ambiental e de índole laboral.



## RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Ao Accionista da  
Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Em conformidade com a legislação em vigor e com o mandato que nos foi confiado, vimos submeter à Vossa apreciação o nosso Relatório e Parecer que abrange a actividade por nós desenvolvida e os documentos de prestação de contas da Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (anteriormente denominada BPN Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. - Sociedade), relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

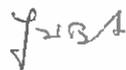
Acompanhámos, com a periodicidade e a extensão que consideramos adequada, a evolução da actividade da Sociedade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento do normativo legal e estatutário em vigor tendo recebido do Conselho de Administração e dos diversos serviços da Sociedade as informações e os esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o balanço em 31 de Dezembro de 2013, as demonstrações dos resultados e do outro rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa para o exercício findo naquela data e o correspondente Anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2013 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta de aplicação de resultados nele incluída. Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado, emitimos nesta data a Certificação Legal das Contas, a qual inclui duas ênfases.

Face ao exposto, somos de opinião que, após considerar os assuntos descritos nos seus parágrafos 5 e 6 da Certificação Legal das Contas, as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta de aplicação de resultados nele incluída, estão de acordo com as disposições contabilísticas e estatutárias aplicáveis, pelo que poderão ser aprovados em Assembleia Geral de Accionistas.

Desejamos ainda manifestar ao Conselho de Administração e aos serviços da Sociedade o nosso apreço pela colaboração prestada.

Lisboa, 26 de Maio de 2014



---

Deloitte & Associados, SROC S.A.  
Representada por José António Mendes Garcia Barata

## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

(Montantes expressos em Euros)

### Introdução

1. Examinámos as demonstrações financeiras anexas da Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (anteriormente denominada BPN Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. - Sociedade), as quais compreendem o balanço em 31 de Dezembro de 2013, que evidencia um total de activo de 7.785.370 Euros e capital próprio de 7.499.421 Euros, incluindo um resultado líquido de 3.153.791 Euros, as demonstrações dos resultados e do outro rendimento integral, das alterações no capital próprio e dos fluxos de caixa e o correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Sociedade, o resultado e o rendimento integral das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os seus fluxos de caixa, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### Âmbito

3. 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 seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Este exame incluiu a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação. Este exame incluiu, igualmente, a apreciação sobre se são adequadas as políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias, a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações e a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com as demonstrações financeiras. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

### Opinião

4. 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 da Imofundos - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. em 31 de Dezembro de 2013, bem como o resultado e o outro rendimento integral das suas operações, as alterações no seu capital próprio e os seus fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal (Nota 2).

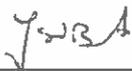
## Ênfases

5. Conforme descrito na Nota 19 do Anexo, a Sociedade gere seis fundos de investimento imobiliário (“Fundos”) cujos Relatórios de Auditoria incluem um conjunto de reservas por limitação de âmbito e por desacordo, das quais o Conselho de Administração da Sociedade estima que não venham a ocorrer impactos nas suas demonstrações financeiras.
6. As demonstrações financeiras relativas ao exercício de 2013 são apresentadas pela Sociedade de forma a dar cumprimento aos requisitos de publicação de contas. Estas demonstrações financeiras foram por nós examinadas, e a nossa Certificação Legal das Contas, emitida com data de 24 de Maio de 2013, continha uma reserva por limitação de âmbito sobre o corte de operações não aplicável às demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2013.

## Relato sobre outros requisitos legais

7. É também nossa opinião que a informação financeira constante do Relatório de Gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício de 2013.

Lisboa, 26 de Maio de 2014



---

Deloitte & Associados, SROC S.A.  
Representada por José António Mendes Garcia Barata