

FUNDIESTAMO
SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ABERTO
IMOPOUPANÇA
(CMVM nº 1221)

RELATÓRIO E CONTAS

2010

1 – Caracterização do Fundo

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança é gerido pela Sociedade Gestora Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA.

A autorização da sua constituição pela CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários ocorreu em 14 de Janeiro de 2010, tendo iniciado a sua actividade em 16 de Julho de 2010.

Foi constituído com a duração indeterminada.

O fundo destina-se a ser colocado junto de investidores não qualificados (público em geral) e qualificados, com uma perspectiva de estabilidade de valorização do seu capital no médio prazo compatível com as condições do mercado imobiliário e com um bom potencial de rendibilidade, destinando-se a investidores com um perfil de risco conservador, mas com aptidão para assumir os riscos característicos do mercado imobiliário, constituindo uma alternativa de poupança através de um investimento num fundo que adopta uma política de investimento que assume fundamentalmente o risco associado ao Estado e outros entes públicos.

A política de distribuição de resultados será de acordo com o estipulado no artigo 13º do Regulamento de Gestão.

O valor da unidade de participação para efeitos de subscrição inicial foi de € 5,00.

O Banco Depositário do Fundo é o Banco BPI, SA.

As entidades colocadoras são o Banco BPI, SA, o Banco Português de Investimento, SA e o BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliários, SA.

2 – Actividade desenvolvida

Durante o exercício a actividade da sociedade gestora relacionou-se fundamentalmente com a criação das condições necessárias ao desenvolvimento da sua actividade e na implementação dos instrumentos indispensáveis à gestão do fundo.

2.1 – Início de actividade

A constituição do Imopoupança ocorreu em 16 de Julho de 2010 com a primeira ordem de subscrição de unidades de participação.

2.2 – Aquisições

No dia 30 de Dezembro de 2010 foi outorgado um Contrato Promessa de Compra e Venda relativamente ao imóvel sito na Av. da República 79 -79C, em Lisboa.

O preço de aquisição acordado é de € 11.450.000 e foi entregue na data a título de sinal o montante de € 4.020.000.

Ainda de acordo com o contrato promessa de compra e venda, o promitente vendedor garante uma compensação mensal, calculada diariamente sobre o saldo adiantado, correspondente a um duodécimo de 7,25% das quantias entregues a título de sinal e reforço de sinal, desde o respectivo pagamento até à data da outorga da escritura.

2.3 – Alienações

No decorrer do exercício não foi alienado qualquer imóvel.

3 – Subscrições

Durante o exercício foram subscritas 853.389 unidades de participação com o valor global de € 4.124.242, correspondendo a 634 participantes no fundo.

4 – Demonstração de Resultados e Balanço

Em termos de demonstração de resultados os valores mais relevantes são por um lado, ao nível dos proveitos, o montante de € 3,4 milhares referente a proveitos financeiros, resultantes do prosseguimento de uma política agressiva na gestão das disponibilidades de tesouraria e por outro, no referente aos custos, as comissões de gestão e banco depositário, com € 5,2 milhares e o custo estimado com a revisão das contas, com € 1 milhar.

Relativamente ao Balanço constata-se que o Activo totalizava € 4.127 milhares de euros, valor no qual avulta o *adiantamento por conta da aquisição de imóveis* no montante de € 4.020 milhares. A diferença era constituída por Depósitos à Ordem e a Prazo, respectivamente de € 23,8 milhares e de € 83 milhares.

Por seu turno o Capital Próprio, na data em referência, atingia os € 4.120, milhares, englobando o resultado negativo de € 3,6 milhares.

Quanto ao Passivo, de € 5,1 milhares, reflectia as comissões entretanto vencidas e ainda não liquidadas pelo fundo.

5 – Resultado Líquido

O Resultado Líquido apurado no exercício foi um prejuízo de € 3.605,87 euros.

6 – Valorização das unidades de participação

O valor de cada unidade de participação em 31 de Dezembro de 2010 era de 4,8286.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2011

O Conselho de Administração

Filipe Raimond da Silva Amado

(Presidente)

António Jorge de Oliveira Morgado

(Administrador)

Maria Hortense Marques das Silva Baeta

(Administradora)

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

VALOR LIQUIDO GLOBAL DO FUNDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

	(EURO)
	Valor Global
7 - LIQUIDEZ	
7. 1. À vista	
7. 1. 2. Depósitos à Ordem	23.841
7. 2. A prazo	
7. 2. 1. Depósitos com pré-aviso e a prazo	83.002
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR	
9. 1. Valores Activos	
9. 1. 1. Adiantamento por conta de imóveis	4.020.000
9. 2. Valores passivos	
9. 2. 2. Outros	6.207
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO	4.120.636

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO *IMOPOUPANÇA*
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO - IMOPOUPANÇA

(Montantes Expressos em Euros)

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010										
ACTIVO						PASSIVO				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2010				CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2010
			Bruto	M-valias	m-val/P	Líquido				
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO			
31	Terrenos		-	-	-	-	61	Unidades de participação	2	4.266.949
32	Construções		-	-	-	-	62	Variações patrimoniais	2	(142.707)
34	Adiantamentos por conta de imóveis	3	4.020.000	-	-	4.020.000	64	Resultados transitados		-
35	Outros activos		-	-	-	-	65	Resultados distribuídos		-
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		4.020.000	-	-	4.020.000	66	Resultado líquido do período	2	(3.606)
	CARTERA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		4.120.636
211+2171	Títulos de dívida pública		-	-	-	-		AJUSTAMENTOS E PROVISÕES		
212+2172	Outros fundos públicos equiparados		-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber		-
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	48	Provisões acumuladas		-
22	Participações em sociedades imobiliárias		-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-
24	Unidades de participação		-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS		
26	Outros títulos		-	-	-	-	421	Resgates a pagar a participantes		-
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		-	-	-	-	422	Rendimentos a pagar a participantes		-
	CONTAS DE TERCEIROS						423	Comissões a pagar	16	5.126
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	424+...+429	Outras contas de credores		-
412	Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	432	Empréstimos não titulados		-
413+...+419	Outras contas de devedores		-	-	-	-	44	Adiantamentos por vendas de imóveis		-
	TOTAL DE TERCEIROS		-	-	-	-		TOTAL DE TERCEIROS		5.126
	DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
11	Caixa		-	-	-	-	53	Acréscimos de custos	17	1.080
12	Depósitos à ordem	7	23.841	-	-	23.841	56	Receitas com proveito diferido		-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	83.000	-	-	83.000	58	Outros acréscimos e diferimentos		-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	59	Contas transitórias passivas		-
18	Outros meios monetários		-	-	-	-		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		1.080
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		106.841	-	-	106.841		TOTAL DO PASSIVO		4.126.842
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DO ACTIVO		4.126.842
51	Acréscimos de proveitos	15	1	-	-	1				
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-				
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-				
59	Contas transitórias activas		-	-	-	-				
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS		1	-	-	1				
	TOTAL DO ACTIVO		4.126.842	-	-	4.126.842		TOTAL DO PASSIVO		4.126.842
	Total do número de Unidades de Participação					853.389		Valor Unitário da Unidade de Participação		4,8286

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO *IMOPOUPANÇA*
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO - IMOPOUPANÇA
(Montantes Expressos em Euros)

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PARA O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE 16 DE JULHO DE 2010 (DATA DE INÍCIO DE ACTIVIDADE DO FUNDO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2010							
CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2010	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2010
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		
711+718	De Operações Correntes	-	-	812	Da Carteira de Títulos	-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	811+818	Outras, de Operações Correntes	20	3.433
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	-	-
722	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias	-	-		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Imóveis	-	-	822+...+825	Da Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias	-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	5.220	828	Outras, de Operações Correntes	-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais	-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais	-	-
	PERDAS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINANCEIRAS e VAL. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias	-	-	832	Na Carteira de Títulos e Part. em Soc. Imobiliárias	-	-
733	Em Imóveis	-	-	833	Em Imóveis	-	-
731+738	Outras, de Operações Correntes	-	-	831+838	Outras, de Operações Correntes	-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais	-	-	839	Em Operações Extrapatrimoniais	-	-
	IMPOSTOS E TAXAS				REPOSIÇÃO E ANULAÇÃO DE PROVISÕES		
7411 + 7421	Impostos sobre o rendimento	12	738		De ajustamentos de dívidas a receber	-	-
7412 + 7422	Impostos indirectos	12	1	851	De Provisões para Encargos	-	-
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber	-	-	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	-	-
752	Provisões para encargos	-	-	87			
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	1.080		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		3.433
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	-	-				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		7.039				
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
781	Valores Incobráveis	-	-	881	Recuperação de Incobráveis	-	-
782	Perdas Extraordinárias	-	-	882	Ganhos Extraordinários	-	-
783	Perdas de Exercícios Anteriores	-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores	-	-
784+...+788	Outras Perdas Eventuais	-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		-
					RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		3.606
	TOTAL		7.039		TOTAL		7.039
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Tit. e Part. Soc. Imobiliárias	-	-	D-C	Resultados Eventuais	-	-
8x3+86-7x3-78	Resultados de Imóveis	(1.080)	(1.080)	B+D-A-C+742	Resultados antes de imposto sobre o Rendimento	(2.867)	(2.867)
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais	-	-	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período	(3.606)	(3.606)
B-A+742	Resultados Correntes	(2.867)	(2.867)				

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO *IMOPOUPANÇA*
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO - IMOPOUPANÇA
DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA O PERÍODO COMPREENDIDO ENTRE
16 DE JULHO DE 2010 (DATA DE INÍCIO DE ACTIVIDADE DO FUNDO) E 31 DE DEZEMBRO DE 2010

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2010	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
RECEBIMENTOS		
Subscrição de unidades de participação	4.124.242	4.124.242
PAGAMENTOS		
Resgates de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		4.124.242
OPERAÇÕES SOBRE VALORES IMOBILIÁRIOS		
RECEBIMENTOS		
Alienação de imóveis	-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários	-	-
PAGAMENTOS		
Adiantamento por conta de compra de imóveis	4.020.000	4.020.000
Outros pagamentos de valores imobiliários	-	4.020.000
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		(4.020.000)
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE		
RECEBIMENTOS		
Juros de depósitos bancários	2.695	
Juros de certificados de depósito	-	
Outros recebimentos correntes	-	2.695
PAGAMENTOS		
Comissão de gestão	-	
Comissão de depósito	77	
Outros pagamentos correntes	19	
		96
Fluxo das operações de gestão corrente		2.599
Saldos dos fluxos monetários do exercício....(A)		106.841
Disponibilidades no início do exercício.....(B)		-
Disponibilidades no fim do exercício....(C)=(B)+(A)		106.841

INTRODUÇÃO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Imopoupança (O Fundo) foi autorizado por deliberação da Comissão de Valores Mobiliários (CMVM) de 14 de Janeiro de 2010. A sua actividade e funcionamento enquadram-se no disposto na secção I-A do Capítulo III do Regulamento

nº 8/2002, com as alterações introduzidas pelo Regulamento nº 1/2005 da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e no Regulamento de Gestão do Fundo, aprovado em 14 de Janeiro de 2010 e objecto de actualização em 17 de Agosto 2010.

O Fundo foi constituído por tempo indeterminado, sendo uma instituição de investimento colectivo que tem por fim exclusivo a aquisição de imóveis que se destinem prioritariamente a ser arrendados ou sujeitos a outra forma de exploração onerosa, ao Estado ou a outros entes públicos, pretendendo alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores constituída predominantemente por activos imobiliários, nos termos das normas legais e regulamentares aplicáveis e do Regulamento de Gestão do Fundo.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), cujo capital é integralmente detido indirectamente pelo Estado Português. As funções de banco depositário são exercidas pelo Banco BPI, S.A., sendo as entidades colocadoras, o Banco BPI, S.A., o Banco Português de Investimento, S.A. e o BPI Gestão de Activos – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

BASES DE APRESENTAÇÃO E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

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

a) Especialização de exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio da especialização dos exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente do momento do seu recebimento ou pagamento.

b) Comissão de gestão

De acordo com o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, a comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços que lhe sejam prestados.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente por aplicação de uma taxa nominal anual de 1% sobre o valor líquido global do fundo, antes do cálculo de comissões, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 18).

c) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,05% sobre o valor líquido global do Fundo, antes do cálculo de comissões, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 18).

d) Comissões cobradas aos subscritores

i) Comissão de subscrição

Segundo o Regulamento de Gestão, é aplicada uma comissão de subscrição de 1,5% sobre o montante subscrito, a todas as subscrições de unidades de participação de valor global inferior a 1.000.000 Euros, que reverte a favor das entidades colocadoras.

Encontram-se isentas do pagamento desta comissão as subscrições directamente decorrentes do exercício da opção de reinvestimento em unidades de participação dos rendimentos distribuídos.

Não haverá lugar à cobrança de comissão de subscrição nas seguintes situações:

- a) Nas subscrições efectuadas de montante superior a 1.000.000 Euros;
- b) Quando as subscrições levem a que a entidade subscritora passe a deter mais de 1.000.000 Euros investidos no Fundo;
- c) Quando as subscrições de unidades de participação de valor global inferior a 1.000.000 Euros por cada entidade, tenham origem num só representante comum (designadamente sociedade gestora) de fundos de investimento mobiliário e imobiliário ou fundos de pensões, e sejam no seu conjunto de valor global superior a 1.000.000 Euros.

A isenção aplicável nestes casos será efectuada através da anulação e devolução da comissão de subscrição que tiver sido cobrada.

ii) Comissão de resgate

A Sociedade Gestora cobra, através das entidades colocadoras, uma comissão máxima de 2% sobre o valor das unidades de participação resgatadas, em função do seu prazo de detenção, nos seguintes termos:

Até 2 anos (inclusive)	- 2,0%
Entre 2 e 3 anos (inclusive)	- 1,5%
Entre 3 e 4 anos (inclusive)	- 1,0%
Entre 4 e 5 anos (Inclusive)	- 0,5%
Mais de 5 anos	- 0,0%

Esta comissão é deduzida ao valor a receber pelo participante.

e) Taxa de supervisão

A taxa de supervisão cobrada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo, sendo calculada por aplicação de uma taxa mensal sobre o valor líquido global do Fundo no último dia útil de cada mês, sendo registada na rubrica “Comissões” (Nota 18). Em 31 de Dezembro de 2010, a taxa mensal em vigor é de 0,00266%.

f) Imóveis

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efectuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

De acordo com o Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações devem ser precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos independentes, sujeitos a registo individual junto da CMVM.

Os imóveis são avaliados com uma periodicidade bianual e sempre que ocorra uma alteração significativa no seu valor. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do regulamento n.º 8/2002 da CMVM, sendo reanalisada anualmente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, devendo manter-se no intervalo compreendido entre o valor de aquisição e a média simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor reavaliado são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e valores imobiliários – Em imóveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do activo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas na demonstração de resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os imóveis destinam-se, principalmente, a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no ano a que respeitam, sendo as recebidas antecipadamente registadas na rubrica “Receitas com proveito diferido”.

g) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo corresponde ao somatório das rubricas do capital, isto é, unidades de participação, variações patrimoniais e resultado líquido do período.

A rubrica “Variações patrimoniais” resulta da diferença entre o valor de subscrição e de resgate e o valor base da unidade de participação, na data da operação.

O IMOPOUPANÇA distribui rendimentos aos detentores das unidades de participação, correspondentes a pelo menos 90% dos resultados correntes obtidos no período decorrido desde a data de reporte da distribuição até à data da nova distribuição.

A distribuição de rendimentos tem uma periodicidade anual, podendo a Sociedade Gestora, quando considere ser no melhor interesse dos participantes, determinar distribuições intercalares extraordinárias. Em casos devidamente justificados, a Sociedade Gestora pode distribuir uma percentagem inferior a 90% ou optar por não efectuar qualquer distribuição.

As subscrições e resgates de unidades de participação são efectuados nos termos do Regulamento de Gestão, ao seu valor de mercado, na data do pedido da subscrição ou do resgate.

Nos termos do n.º 1 do Artigo 17º do Regulamento de Gestão, as unidades de participação poderão ser resgatadas trimestralmente, aos dias 15 de Março, 15 de Junho, 15 de Setembro e 15 de Dezembro. O montante a pagar aos participantes corresponde ao valor unitário da unidade de participação em vigor no dia em que o resgate seja solicitado multiplicado pelo número de unidades de participação detidas e deduzido da comissão de resgate, caso aplicável.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO *IMOPOUPANÇA*
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

2. CAPITAL DO FUNDO

O Património do Fundo está titulado através de unidades de participação iguais com um valor base de 5 Euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento no capital do Fundo durante o período compreendido entre 16 de Julho de 2010 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2010, foi o seguinte:

Descrição	Saldo em 16-07-2010	Subscrições	Resgates	Resultado do período	Saldo em 31-12-2010
Valor base	-	4.266.949	-	-	4.266.949
Diferenças em subscrições e resgates	-	(142.707)	-	-	(142.707)
Resultado líquido do período	-	-	-	(3.606)	(3.606)
	-	4.124.242	-	(3.606)	4.120.636
Número de unidades de participação	-	853.389	-	-	853.389
Valor das unidades de participação (Em Euros)	-	-	-	-	4.8286

3. IMÓVEIS

O movimento nos imóveis no período compreendido entre 16 de Julho de 2010 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2010, foi o seguinte:

Rubrica	Saldo em 16-07-2010	Aumentos	Saldo em 31-12-2010
Adiantamentos por conta de imóveis	-	4.020.000	4.020.000

Em 30 de Dezembro de 2010, o Fundo celebrou com a Estamo – Participações Imobiliárias, S.A. um contrato de promessa de compra e venda do imóvel designado por “Avenida da República, 79-79C, em Lisboa” por 11.450.000 Euros (Nota 13), tendo pago a título de sinal 4.020.000 Euros.

Nos termos do contrato promessa de compra e venda, o remanescente do preço, no montante de 7.430.000 Euros, será pago da seguinte forma:

- Até à data da celebração da escritura de compra e venda (30 de Dezembro de 2011) têm de ser realizados reforços de sinal até ao limite mínimo de 10.877.500 Euros (95% do preço do imóvel);
- O remanescente do preço, no montante máximo de 572.500 Euros, poderá ser pago pelo Fundo até 5 anos após a data de celebração do contrato de arrendamento com o Estado Português.

A Estamo pagará ao Fundo, a título de compensação pelo adiantamento de parte do preço do imóvel, uma quantia mensal calculada diariamente sobre o saldo do adiantamento, correspondente a um duodécimo de 7,25% das quantias entregues a título de sinal e reforço do sinal, desde o respectivo pagamento até à data da celebração da escritura de compra e venda do imóvel.

Ao Fundo é concedido o direito de ceder à Estamo os créditos emergentes do contrato de arrendamento relativo ao imóvel a celebrar com o Estado Português, relativos a rendas cujo pagamento se encontre em mora por mais de oito dias, bem como os créditos emergentes da referida obrigação de indemnização e quaisquer outras garantias ou acessórios de renda, nomeadamente, pagamento ou reembolso de encargos correntes do imóvel.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO *IMOPOUPANÇA*
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

Em contrapartida pela cessão do respectivo crédito, a Estamo obriga-se a pagar ao Fundo um montante equivalente ao valor da renda vencida e não paga. Quaisquer outras quantias que a Estamo venha a cobrar do arrendatário na qualidade de titular dos créditos cedidos que excedam este montante e, nomeadamente, o valor da indemnização devida ao abrigo do Artigo 1041º do Código Civil e quaisquer juros de mora entretanto vencidos, reverterão a favor da Estamo.

7. LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento nas rubricas de disponibilidades no período compreendido entre 16 de Julho de 2010 (data de início de actividade do Fundo) e 31 de Dezembro de 2010, foi o seguinte:

Rubrica	Saldo em 16-07-2010	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2010
Depósitos à ordem	-	27.241.936	(27.218.095)	23.841
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	23.198.000	(23.115.000)	83.000
	-	50.439.936	(50.333.095)	106.841

Em 31 de Dezembro de 2010, os depósitos à ordem têm a seguinte composição:

Banco BPI, S.A.	23.840
Banco Português de Investimento, S.A.	1

	23.841
	=====

Na mesma data, os depósitos a prazo têm a seguinte composição:

	<u>Montante</u>	<u>Taxa de juro</u>	<u>Data de vencimento</u>
Banco BPI, S.A.	61.000	1,100%	03-01-2011
Banco BPI, S.A.	22.000	1,100%	03-01-2011

	83.000		
	=====		

12. IMPOSTOS

Nos termos do disposto no artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de IRC, relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais (rendas) são tributados autonomamente a uma taxa de 20%, a qual incide sobre o valor das rendas auferidas, após dedução dos encargos de conservação e de manutenção que tenham sido efectivamente suportados e estejam devidamente documentados.

Mais-valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais e as menos-valias realizadas, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO *IMOPOUPANÇA*
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

Património

Os bens imóveis adquiridos para integrar o património dos fundos de investimento imobiliário abertos estão isentos do pagamento de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e do pagamento de Imposto Municipal sobre Imóveis.

Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 10%, nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português, incidindo a referida taxa sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, em regra, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes. A taxa de retenção na fonte aumentou de 20% para 21,5%, aplicável aos juros de valores mobiliários e outros valores representativos de dívida de emitentes nacionais e de depósitos bancários em instituições de crédito no país, cujo vencimento ocorra após 1 de Julho de 2010.

Os rendimentos obtidos em território português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

Os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

Impostos sobre o rendimento - Aplicações financeiras	738

Impostos indirectos - Imposto do Selo	1

	739
	====

13. COMPROMISSOS ASSUMIDOS

Em 31 de Dezembro de 2010, os compromissos assumidos tinham o seguinte detalhe:

Tipo de responsabilidade	Montante acordado	Montante a pagar/ (receber) em 31/12/2010
Operações a prazo de compra - Imóveis (Nota 3) . Avenida da República, 79-79C, São Sebastião da Pedreira, Lisboa	11.450.000	7.430.000
	=====	=====

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro de 2010, esta rubrica respeita a juros a receber de depósitos a prazo.

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Comissões a pagar:	
Comissão de gestão	4.955
Comissão de depositário	171

	5.126
	=====

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO *IMOPOUPANÇA*
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2010, esta rubrica respeita a custos com auditoria às demonstrações financeiras (Nota 19).

18. COMISSÕES

Esta rubrica tem a seguinte composição:

Outras operações correntes:	
Comissão de gestão	4.955
Comissão de depositário	248
Outras comissões	17

	5.220
	=====

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de Dezembro de 2010, esta rubrica respeita a custos com auditoria às demonstrações financeiras (Nota 17).

20. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Em 31 de Dezembro de 2010, esta rubrica respeita a juros de depósitos a prazo.



B.M.M.A.

BARBAS, MARTINS, MENDONÇA
& ASSOCIADOS, S.R.O.C., Lda.

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

IMPOUPANÇA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

EXERCÍCIO DE 2010

(Período de 16 de Julho a 31 de Dezembro de 2010)

7 DE MARÇO DE 2011



B.M.M.A.

BARBAS, MARTINS, MENDONÇA
& ASSOCIADOS, S.R.O.C., Lda.

RELATÓRIO DE AUDITORIA

(Período de 16 de Junho a 31 de Dezembro de 2010)

INTRODUÇÃO

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança, gerido pela *Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 4.126.842 euros e um total de capital do fundo de 4.120.636 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3.606 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e nos correspondentes Anexos.

RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da *Fundimo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
 - b) a preparação da informação financeira histórica, que seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo CVM;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do Fundo, posição financeira ou resultados.



BMMMA

BARBAS, MARTINS, MENDONÇA
& ASSOCIADOS, S.R.O.C., Lda,

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo 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. Para tanto o referido exame incluiu:

- a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da *Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*, utilizadas na sua preparação;
- a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
- a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
- a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo;
- a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela sociedade gestora) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da CMVM nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
- a verificação do registo e controlo das operações de subscrição das unidades de participação do Fundo;
- a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
- a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
- a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

[2]



B.M.M.A.

**BARBAS, MARTINS, MENDONÇA
& ASSOCIADOS, S.R.O.C., Lda,**

5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação:
- Da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas; e
 - Das previsões constantes dos referidos documentos, com o objectivo de obter uma segurança moderada sobre os seus pressupostos, critérios e coerência.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

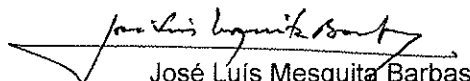
OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança, gerido pelo Conselho de Administração da *Fundiestamo – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.*, em 31 de Dezembro de 2010, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 7 de Março de 2011


José Luís Mesquita Barbas
R.O.C. n.º 567

Em representação de **Barbas, Martins, Mendonça & Associados, S.R.O.C., Lda.**
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas n.º 100
(Inscrição C.M.V.M. n.º 8968)