

FUNDIESTAMO
SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA

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

RELATÓRIO E CONTAS

2011

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 CMVM – Comissão do Mercado de Valores Mobiliários autorizou a sua constituição em 14 de Janeiro de 2010.

Iniciou a actividade em 16 de Julho de 2010.

Foi constituído com a duração indeterminada.

O fundo destina-se a ser comercializado 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 rentabilidade, 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

Da actividade desenvolvida pela Sociedade Gestora durante o exercício relativamente ao Fundo destacam-se as seguintes acções:

2.1 – 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 foi de 11,45 milhões de euros (M€). Na data foi entregue a título de sinal o montante de 4,02 M€.

Durante o exercício foram feitos reforços de sinal no montante de 3,2765 M€.

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

2.2 – Gestão da Liquidez

Ao longo do exercício foi dedicada especial atenção à gestão da liquidez do fundo, tendo com preocupação maximizar a compensação recebida pelo fundo pelos reforços de sinal.

Ao mesmo tempo foi também tida especial atenção à constituição de depósitos a prazo que maximizassem a remuneração das pontuais disponibilidades de tesouraria, tendo sempre em conta as exigências futuras de liquidez para satisfação nomeadamente, do rendimento a distribuir pelo fundo no último trimestre, o pagamento de eventuais pedidos de resgate e a necessária liquidez para o pagamento do imposto sobre o rendimento.

3 – Aquisições

Durante o exercício, para além dos reforços de sinal tendentes à realização total do preço de aquisição do imóvel sito Av. da República, 79-79C, em Lisboa, não foi adquirido qualquer outro imóvel.

4 – Alienações

No decorrer do exercício não foi alienado qualquer imóvel.

5 – Subscrições e Resgates

Durante o exercício foram subscritas 686.989 unidades de participação (up's) com o valor global de € 3.353.747.

Foram resgatadas no mesmo período 31.134 up's, correspondendo ao montante global de €152.763.

No final do exercício o número total de participantes era de 728 participantes.

6 – 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 € 467,5 milhares de euros (m€) referente à compensação auferida pelo fundo relativamente às importâncias que tem vindo a pagar a título de reforços de sinal e por outro, no referente aos custos, as comissões de gestão e banco depositário, com cerca de 73,3 m€ e o imposto sobre o rendimento no montante de 94 m€.

Relativamente ao Balanço o Activo totalizava no final do exercício cerca de 7.604 m€, valor no qual avulta o *adiantamento por conta da aquisição de imóveis* no montante de aproximadamente 7.296,5 m€, correspondendo a aproximadamente 96% do total. O restante era constituído por *Disponibilidades* 262,5 m€ e *Outros devedores* com 43,8 m€.

O Capital Próprio, no final do exercício atingia os 7.405,2 m€, englobando o resultado do exercício de cerca de 297,9 m€.

Quanto ao Passivo, no montante de 198 m€ reflectia principalmente, por um lado, os resgates pendentes a pagar aos participantes, no valor de 98 m€ e por outro, o Imposto sobre o rendimento no montante de 93,5 m€.

7 – Resultado Líquido

O Resultado Líquido apurado no exercício foi de € 297.867,51 euros.

8 – Distribuição de rendimento

No dia 2 de Novembro de 2011 foi pago um rendimento global de € 214.319,90, por cada uma das 1.488.332,6229 unidades de participação do fundo, o que correspondeu a um rendimento líquido unitário de € 0,144, depois de uma retenção de imposto desde o início de actividade do fundo de € 0,062.

9 - Valorização das unidades de participação

O valor de cada unidade de participação em 31 de Dezembro de 2011 era de 4,9065 euros.

Lisboa, 20 de Fevereiro de 2012

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 2011

	Valor Global	
	31-12-2011	31-12-2010
	(Euros)	(Euros)
7 - LIQUIDEZ		
7. 1. À vista		
7. 1. 2. Depósitos à Ordem	57.650	23.841
7. 2. A prazo		
7. 2. 1. Depósitos com pré-aviso e a prazo	205.000	83.000
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR		
9. 1. Valores Activos		
9. 1. 1. Adiantamento por conta de imóveis	7.296.500	4.020.000
9. 1. 2. Outros	44.934	1
9. 2. Valores passivos		
9. 2. 2. Outros	198.916	6.206
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO	7.405.168	4.120.636

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO - IMOPOUPANÇA

(Montantes Expressos em Euros)

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 31 DE DEZEMBRO DE 2010												
ACTIVO					PASSIVO							
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2011				31-12-2010 Líquido	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	31-12-2011	31-12-2010
			Bruto	M-valias	m-val/P	Líquido						
	ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos		-	-	-	-	61	Unidades de participação	2	7.546.224	4.266.949	
32	Construções		-	-	-	-	62	Variações patrimoniais	2	(220.998)	(142.707)	
34	Adiantamentos por conta de imóveis	3	7.296.500	-	-	7.296.500	64	Resultados transitados	2	(3.606)	-	
35	Outros activos		-	-	-	-	65	Resultados distribuídos	2	(214.320)	-	
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		7.296.500	-	-	7.296.500	66	Resultado líquido do período	2	297.868	(3.606)	
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		7.405.168	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	16	98.051	-	
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES		-	-	-	-	422	Rendimentos a pagar a participantes		-	-	
	CONTAS DE TERCEIROS						423	Comissões a pagar	16	6.480	5.126	
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	424+...+429	Outras contas de credores	16	93.501	-	
412	Devedores por rendas vencidas		-	-	-	-	432	Empréstimos não titulados		-	-	
413+...+419	Outras contas de devedores	14	43.766	-	-	43.766	44	Adiantamentos por vendas de imóveis		-	-	
	TOTAL DE TERCEIROS		43.766	-	-	43.766		TOTAL DE TERCEIROS		198.032	5.126	
	DISPONIBILIDADES							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS				
11	Caixa		-	-	-	-	53	Acréscimos de custos	17	885	1.080	
12	Depósitos à ordem	7	57.650	-	-	57.650	56	Receitas com proveito diferido		-	-	
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	205.000	-	-	205.000	58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	59	Contas transitórias passivas		-	-	
18	Outros meios monetários		-	-	-	-		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS		885	1.080	
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		262.650	-	-	262.650						
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO		7.604.085	4.126.842	
51	Acréscimos de proveitos	15	277	-	-	277	1					
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-						
58	Outros acréscimos e diferimentos	15	892	-	-	892						
59	Contas transitórias activas		-	-	-	-						
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS		1.169	-	-	1.169						
	TOTAL DO ACTIVO		7.604.085	-	-	7.604.085	4.126.842	TOTAL DO PASSIVO E DO CAPITAL DO FUNDO		7.604.085	4.126.842	
	Total do número de Unidades de Participação	2				1.509.244	853.389	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	4,9065	4,8286	

Abreviaturas: MV - Mais valias; mv - Menos valias; P - Provisões

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança

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

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010									
CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2011	2010	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Notas	2011	2010
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:			
711+718	De Operações Correntes		4	-	812	Da Carteira de Títulos		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outras, de Operações Correntes	20	2.301	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	73.297	5.219	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	94.008	739		De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
7412 + 7422	Impostos Indirectos	12	1	1	851	De Provisões para Encargos		-	-
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO				852	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	21	467.503	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	86	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
752	Provisões para encargos		-	-	87			-	-
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	4.599	1.080		TOTAL DE PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)		469.804	3.433
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	-					
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)		171.909	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		27	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	-
784+...+788	Outras Perdas Eventuais		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)		27	-		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)		-	-
	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO		297.868	(3.606)					
	TOTAL		469.804	3.433		TOTAL		469.804	3.433
8x2-7x2-7x3	Resultados da Carteira Tit.e Part. Soc. Imobiliárias		-	-	D-C	Resultados Eventuais		(27)	-
8x3+86-7x3-76	Resultados de Imóveis		462.904	(1.080)	B+D-A-C+742	Resultados antes de Imposto sobre o Rendimento		391.877	(2.866)
8x9-7x9	Resultados de Operações Extrapatrimoniais		-	-	B+D-A-C	Resultado Líquido do Período		297.868	(3.606)
B-A+742	Resultados Correntes		391.904	(2.866)					

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO - IMOPOUPANÇA

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2011 E 2010

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2011		2010	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
RECEBIMENTOS				
Subscrição de unidades de participação	3.353.758	3.353.758	4.124.242	4.124.242
PAGAMENTOS				
Resgates de unidades de participação	54.723		-	-
Rendimentos pagos aos participantes	214.320	269.043	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		3.084.715		4.124.242
OPERAÇÕES SOBRE VALORES IMOBILIÁRIOS				
RECEBIMENTOS				
Alienação de imóveis	-		-	-
Rendimentos de activos imobiliários	423.738		-	-
Outros recebimentos de valores imobiliários	-	423.738	-	-
PAGAMENTOS				
Adiantamento por conta de compra de imóveis	3.276.500		4.020.000	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	4.622		-	-
Outros pagamentos de valores imobiliários	-	3.281.122	-	4.020.000
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		(2.857.384)		(4.020.000)
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS				
RECEBIMENTOS				
Venda de títulos	-		-	-
Reembolso de títulos	-		-	-
Outros recebimentos relacionados com a carteira	-	-	-	-
PAGAMENTOS				
Compras de títulos	-		-	-
Outros pagamentos relacionados com a carteira	4	4	-	-
Fluxo das operações da carteira de títulos		(4)		-
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE				
RECEBIMENTOS				
Juros de depósitos bancários	1.517		2.695	
Outros recebimentos correntes	193.000	194.517	-	2.695
PAGAMENTOS				
Comissão de gestão	66.492		-	-
Comissão de depósito	3.249		76	
Impostos e taxas	2.201		-	-
Outros pagamentos correntes	194.066		20	
		266.008		96
Fluxo das operações de gestão corrente		(71.491)		2.599
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
RECEBIMENTOS				
Ganhos Extraordinários	-		-	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-	-	-
PAGAMENTOS				
Outros pagamentos eventuais	-		-	-
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	27	27	-	-
Fluxo das operações eventuais		(27)		-
Saldos dos fluxos monetários do exercício.....(A)		155.809		106.841
Disponibilidades no início do exercício.....(B)		106.841		-
Disponibilidades no fim do exercício....(C)=(B)+(A)		262.650		106.841

INTRODUÇÃO

O Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto - Imopoupança (Fundo ou IMOPOUPANÇA) foi autorizado por deliberação da Comissão de Valores Mobiliários (CMVM) de 14 de Janeiro de 2010, tendo iniciado a sua actividade em 16 de Julho 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 da última actualização em 4 de Abril 2011.

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 predominantemente de 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 a 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 de 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 por aplicação de uma taxa anual de 1% sobre o património líquido diário do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, 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 por aplicação de uma taxa anual de 0,05% sobre o património líquido diário do Fundo, apurado com referência ao último dia útil de cada mês, 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	Isento

Esta comissão é deduzida ao valor que o participante tem a receber.

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). A taxa mensal aplicável ao Fundo é de 0,00266%, com um limite mensal mínimo e máximo de 200 Euros e 20.000 Euros, respectivamente.

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 o seu valor de balanço nessa data.

Os imóveis destinam-se, principalmente, a arrendamento. As rendas são reconhecidas como proveitos no exercício 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 do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, isto é, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

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 os resgates das unidades de participação são efectuadas 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.

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 ocorrido no capital do Fundo durante exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, foi o seguinte:

Descrição	Saldos em 31-12-2010	Subscrições	Resgates	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2011
Valor base	4.266.949	3.434.947	(155.672)	-	-	7.546.224
Diferenças em subscrições e resgates	(142.707)	(81.200)	2.909	-	-	(220.998)
Resultados distribuídos	-	-	-	(214.320)	-	(214.320)
Resultados acumulados	-	-	-	(3.606)	-	(3.606)
Resultado líquido do exercício	(3.606)	-	-	3.606	297.868	297.868
	<u>4.120.636</u>	<u>3.353.747</u>	<u>(152.763)</u>	<u>(214.320)</u>	<u>297.868</u>	<u>7.405.168</u>
Número de unidades de participação	<u>853.389</u>	<u>686.989</u>	<u>(31.134)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.509.244</u>
Valor das unidades de participação (Em Euros)	<u>4,8286</u>	<u>4,8818</u>	<u>4,9066</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>4,9065</u>

3. IMÓVEIS

O movimento ocorrido nos imóveis no exercício findo em 31 de Dezembro de 2011, foi o seguinte:

Rubrica	Saldo em 31-12-2010	Aumentos	Saldo em 31-12-2011
Adiantamentos por conta de imóveis	<u>4.020.000</u>	<u>3.276.500</u>	<u>7.296.500</u>

Em 30 de Dezembro de 2010, o Fundo celebrou com a Estamo – Participações Imobiliárias, S.A. (Estamo) um contrato de promessa de compra e venda do imóvel designado por “Avenida da República, 79-79C, São Sebastião da Pedreira, Lisboa” por 11.450.000 Euros (Nota 14), 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, a realizar pelo prazo de um ano, 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.

Por sua vez, 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.

Em 2011, o Fundo efectuou reforços de sinal no montante total de 3.276.500 Euros, tendo recebido a título de compensação pelo adiantamento de parte do preço do imóvel, o montante de 467.504 Euros (Nota 21).

Não se tendo verificado a totalidade dos reforços até à data prevista, o contrato promessa de compra e venda será prorrogado pelo período de um ano, renovável por períodos iguais, com efeitos a partir de 30 de Dezembro de 2011.

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.

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 ocorrido nas rubricas de disponibilidades durante o exercício findo em 31 de Dezembro de 2011 foi o seguinte:

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Aberto Imopoupança
Anexo às Demonstrações Financeiras de 2011 e 2010

Rubrica	Saldo em 31-12-2010	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2011
Depósitos à ordem	23.841	6.131.735	(6.097.926)	57.650
Depósitos a prazo e com pré-aviso	83.000	2.046.000	(1.924.000)	205.000
	106.841	8.177.735	(8.021.926)	262.650

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, os depósitos à ordem têm a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Banco BPI, S.A.	57.650	23.840
Banco Português de Investimento, S.A.	-	1
	-----	-----
	57.650	23.841
	=====	=====

Nas mesmas datas, os depósitos a prazo têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2011</u>		
	<u>Montante</u>	<u>Taxa de juro</u>	<u>Data de vencimento</u>
Banco BPI, S.A.	80.000	1,650%	14-01-2012
Banco BPI, S.A.	75.000	2,150%	03-01-2012
Banco BPI, S.A.	25.000	2,000%	13-01-2012
Banco BPI, S.A.	25.000	1,350%	16-01-2012

	205.000		
	=====		

	<u>31-12-2010</u>		
	<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%.

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, à taxa de 21,5% ou 25% consoante o seu vencimento ocorra antes ou a partir de 1 de Janeiro de 2012, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse.

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%.

Em 31 de Dezembro de 2011, os impostos suportados apresentam a seguinte composição:

Impostos sobre o rendimento - Rendimentos de Imóveis (Nota 16)	93.501
Impostos sobre o rendimento - Aplicações financeiras	508

	94.008
Impostos indirectos - Imposto do Selo	1

	94.009
	=====

13. COMPROMISSOS ASSUMIDOS

Em 31 de Dezembro de 2011, os compromissos assumidos perante terceiros tinham o seguinte detalhe:

Tipo de responsabilidade	Montante acordado	Montante a pagar em 31-12-2011
Operações a prazo de compra - Imóveis (Nota 3) . Avenida da República, 79-79C, São Sebastião da Pedreira, Lisboa	11.450.000	4.153.500

14. CONTAS DE TERCEIROS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro de 2011, o saldo desta rubrica respeita ao valor a receber a título de compensação pelo adiantamento de parte do preço do imóvel, referente ao mês de Dezembro de 2011 (Nota 3). Este montante foi liquidado pela Estamo em 23 de Janeiro de 2012.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - ACTIVO

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Juros a receber de depósitos a prazo	277	1
Outros acréscimos e diferimentos	892	-
	-----	--
	1.169	1
	=====	=

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Resgates a pagar aos participantes	98.050	-
	-----	--
Comissões a pagar:		
. Comissão de gestão	6.171	4.955
. Comissão de depositário	309	171
	-----	-----
	6.480	5.126
Estado e outros entes públicos:		
Impostos sobre o rendimento - Rendimentos de Imóveis (Nota 12)	93.501	-
	-----	-----
	198.031	5.126
	=====	=====

Em 31 de Dezembro de 2011, o montante da rubrica “Resgates a pagar a participantes” refere-se a pedidos de resgates solicitados no final do exercício que são liquidados no início do ano seguinte.

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, o saldo desta rubrica respeita a custos com auditoria às demonstrações financeiras (Nota 19).

18. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2011 e 2010, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Outras operações correntes:		
. Comissão de gestão	67.709	4.955
. Comissão de depositário	3.385	248
. Taxa de supervisão	2.200	-
. Outras comissões	3	16
	-----	-----
	73.297	5.219
	=====	=====

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

O saldo desta rubrica respeita essencialmente a custos com auditoria às demonstrações financeiras (Nota 17).

20. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

O saldo desta rubrica respeita a juros de depósitos a prazo.

21. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

O saldo desta rubrica respeita à compensação dos adiantamentos efectuados sobre o preço de venda do imóvel (Nota 3).



BmMA

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

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ABERTO

IMIOPOUPANÇA

RELATÓRIO DE AUDITORIA

EXERCÍCIO DE 2011

5 DE MARÇO DE 2012



BMMMA

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA

Exercício de 2011

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 2011, 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 7.604.085 euros e um total de capital do fundo de 7.405.168 euros, incluindo um resultado líquido de 297.868 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos Monetários 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.

[1]



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]



BmMA

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.

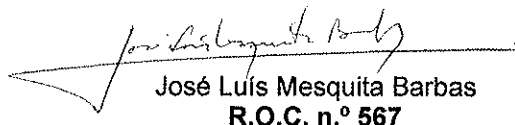
OPINIÃO

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 2011, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação 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, 5 de Março de 2012


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)