

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 Grow Investimentos — Gestão de Patrimónios, S. A. em 31 de Dezembro de 2009, bem como o rendimento integral das suas operações e os seus fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal.

Lisboa, 30 de Março de 2010. — Deloitte & Associados, SROC, S. A., Representada por *João Carlos Henriques Gomes Ferreira*.

303242035

### SGFI — SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S. A.

#### Relatório n.º 10/2010

Rua Dr. António Loureiro Borges n.º 9, 1.º, Arquiparque, Miraflores 1495-131 Algés.

Capital social € 400.000.

Pessoa colectiva n.º 506 245 802

#### Relatório do conselho de administração

##### A Sociedade

A SGFI — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A., doravante designada por SGFI, é uma sociedade independente, constituída ao abrigo do Decreto-Lei n.º 298/92 — Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras. A SGFI iniciou a sua actividade em 29 de Julho de 2004. A actividade desenvolvida está sujeita à supervisão do Banco de Portugal e da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários. Nos termos da legislação em vigor, a SGFI tem como objecto principal a administração, em representação

dos participantes, de fundos de investimento imobiliário, podendo ainda prestar serviços de consultoria para investimento imobiliário e proceder à gestão individual de patrimónios imobiliários.

A SGFI geria no final do exercício de 2009 um total de 7 fundos de investimento imobiliário, todos fechados e colocados por subscrição particular, representando um valor líquido global de 53,1 milhões de euros e um volume de património sob gestão no montante de 71 milhões de euros.

#### A Indústria de Fundos de Investimento Imobiliário

Segundo dados da Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios, eram 250 os fundos de investimento imobiliário em actividade em 31 de Dezembro de 2009, representando um valor líquido sob gestão de 11.234,9 milhões de euros contra 10.714,4 milhões de euros verificados em Dezembro de 2008, o que representa um crescimento de 4,8% desde o início do ano. O património imobiliário detido pelos fundos, que engloba o valor do financiamento por parte dos mesmos, totalizava 13.401,3 milhões de euros no final de 2009, representando um acréscimo de 4,9% desde o início do ano.

Não obstante o património líquido detido por fundos fechados ter sofrido este ano uma variação negativa de -2,7%, mantêm-se como a categoria com maior volume sob gestão entre os fundos imobiliários, com 5.013,6 milhões de euros de activos sob gestão. O maior aumento em valor absoluto nos volumes geridos pela indústria de fundos de investimento imobiliário, com 463,4 milhões de euros e representando um crescimento de 11,5%, verificou-se nos volumes geridos em fundos abertos, passando esta categoria a representar 4.487,7 milhões de activos sob gestão, com uma quota no total de aproximadamente 40%. O maior crescimento relativo em 2009, à semelhança do que já se tinha verificado em 2008, verificou-se nos fundos especiais de investimento imobiliário, com 12,7% de variação em volume (195,3 milhões de euros), passando a representar 1.733,7 milhões de euros de activos e uma quota de 15,4%.

#### Proposta de Aplicação de Resultados

Nos termos da legislação aplicável o Conselho de Administração vem propor à Assembleia Geral a seguinte aplicação do resultado do exercício de 2009, no valor de € 7.112,05:

Para Reserva Legal — € 712,05

Para Resultados Transitados — € 6.400,00

Lisboa, 3 de Fevereiro de 2010. — O Conselho de Administração: *Joaquim Maria Aliu Presas*, presidente — *Carmen Rodrigues dos Santos*, vogal — *João Pedro Almeida Henriques*, vogal.

### Demonstrações Financeiras a 31 de Dezembro de 2009

#### Balancos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2009		2008	
		Activo bruto	Imparidade e amortizações	Activo líquido	Activo líquido
<b>Activo</b>					
Caixa e disponibilidades em bancos centrais.....		250	—	250	250
Disponibilidades em outras instituições de crédito.....	4	4.405	—	4.405	47.417
Aplicações em instituições de crédito.....	4	387.500	—	387.500	500.000
Outros activos tangíveis.....	5	132.306	( 78.514)	53.792	80.237
Activos intangíveis.....	5	116.980	(116.980)	—	—
Activos por impostos correntes.....	7	4.346	—	4.346	5.652
Outros activos.....	6	30.959	—	30.959	30.389
<i>Total do activo</i> .....		676.746	(195.494)	481.252	663.945

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2009	2008
<b>Passivo e capital</b>			
Passivos por impostos correntes.....	7	3.969	7.752
Provisões.....	8	256	253

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2009	2008
Outros passivos .....	9	50.785	76.810
<i>Total do passivo</i> .....		<u>55.010</u>	<u>84.815</u>
<b>Capital</b>			
Prestações suplementares .....	10	—	160.000
Outras reservas e resultados transitados .....	11	19.130	1.523
Resultado do exercício .....	11	7.112	17.607
<i>Total do capital próprio</i> .....		<u>426.242</u>	<u>579.130</u>
<i>Total do passivo e do capital próprio</i> .....		<u>481.252</u>	<u>663.945</u>

## Demonstrações do rendimento integral para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008

(Montantes expressos em euros)

	Notas	2009	2008
Juros e rendimentos similares .....	12	5.159	19.512
Juros e encargos similares .....	12	( 765)	( 2.170)
Margem financeira .....		4.394	17.342
Rendimentos de serviços e comissões .....	13	296.030	226.424
Encargos com serviços e comissões .....		( 282)	( 136)
Outros resultados de exploração .....	14	( 9.737)	( 12.646)
Produto bancário .....		290.405	230.984
Custos com pessoal .....	15	(163.196)	(111.708)
Gastos gerais administrativos .....	16	( 87.702)	( 64.964)
Amortizações do exercício .....	5	( 27.444)	( 28.394)
Provisões líquidas de reposições e anulações .....	8	( 3)	( 253)
Resultado antes de impostos .....		12.060	25.665
<b>Impostos sobre lucros</b>			
Correntes .....	7	( 4.948)	( 8.058)
Resultado do exercício .....		<u>7.112</u>	<u>17.607</u>
Rendimento integral do exercício .....		<u>7.112</u>	<u>17.607</u>
Número médio de acções ordinárias emitidas .....	10	400.000	400.000
Resultado por acção .....		0,0178	0,0440

## Demonstrações dos fluxos de caixa para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008

(Montantes expressos em Euros)

	2009	2008
<b>Fluxos de caixa das actividades operacionais</b>		
Recebimento de clientes .....	295.792	220.044
Juros e rendimentos similares recebidos .....	5.458	19.205
Juros e encargos similares pagos .....	( 1.147)	( 2.498)
Pagamentos ao pessoal e fornecedores .....	( 267.701)	(173.171)
Impostos sobre os lucros .....	( 3.201)	( 4.138)
Outros resultados .....	( 9.638)	( 23.653)
Caixa líquida das actividades operacionais .....	<u>19.563</u>	<u>35.789</u>
<b>Fluxos de caixa das actividades de investimento</b>		
Aquisições de activos tangíveis e intangíveis .....	( 999)	( 50.063)
Caixa líquida das actividades de investimento .....	<u>( 999)</u>	<u>( 50.063)</u>
<b>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</b>		
Amortização de contratos de locação financeira .....	( 14.076)	( 13.262)
Reembolso de prestações suplementares .....	( 160.000)	—
Caixa líquida das actividades de financiamento .....	<u>( 174.076)</u>	<u>( 13.262)</u>
Aumento (diminuição) líquido de caixa e seus equivalentes .....	( 155.512)	( 27.536)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício .....	547.667	575.203
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício .....	392.155	547.667

## Demonstrações das alterações nos capitais próprios nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008

(Montantes expressos em Euros)

	Capital	Prestações suplementares	Outras reservas e resultados transitados			Resultado do exercício	Total
			Reserva legal	Resultados transitados	Total		
Saldos em 31 de Dezembro de 2007 .....	400.000	160.000	1.738	( 25.623)	(23.885)	25.408	561.523
Aplicação do lucro do exercício de 2007 .....	—	—	2.541	22.867	25.408	(25.408)	—
Lucro do exercício .....	—	—	—	—	—	17.607	17.607
Saldos em 31 de Dezembro de 2008 .....	<u>400.000</u>	<u>160.000</u>	<u>4.279</u>	<u>( 2.756)</u>	<u>1.523</u>	<u>17.607</u>	<u>579.130</u>
Aplicação do lucro do exercício de 2008 .....	—	—	1.761	15.846	17.607	(17.607)	—
Reembolso de prestações suplementares .....	—	(160.000)	—	—	—	—	(160.000)
Lucro do exercício .....	—	—	—	—	—	7.112	7.112
Saldos em 31 de Dezembro de 2009 .....	<u>400.000</u>	<u>—</u>	<u>6.040</u>	<u>13.090</u>	<u>19.130</u>	<u>7.112</u>	<u>426.242</u>

Notas às Demonstrações Financeiras  
a 31 de Dezembro de 2009

**1 — Nota introdutória**

A SGFI — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. (Sociedade ou SGFI), com sede social na Rua Dr. António Borges n.º 9 — 1.º em Algés, foi constituída em 18 de Novembro de 2003, tendo por objecto exclusivo a administração, em representação dos participantes, de fundos de investimento imobiliário. O início da actividade da Sociedade ocorreu em 29 de Julho de 2004. Em 15 de Novembro de 2005, a SGFI alterou o objecto social que passou a incluir a prestação de serviços de consultoria para investimento imobiliário e a gestão individual de patrimónios imobiliários em conformidade com as disposições legais e regulamentares aplicáveis à gestão de carteiras por conta de outrem. Em 31 de Dezembro de 2009, a Sociedade geria os seguintes fundos:

Início de actividade:

Fundo Fechado de Investimento Imobiliário 2010 (Fundo 2010) — 14 de Janeiro de 2005

Europa — Fundo Fechado de Investimento Imobiliário (Europa) — 16 de Junho de 2005

SIOB 2005 — Fundo Fechado de Investimento Imobiliário (SIOB 2005) — 3 de Março de 2006

Olissipo — Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Olissipo) — 27 de Abril de 2006

Lucasfín — Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Lucasfín) — 26 de Setembro de 2006

Lisbon Urban — Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Lisbon Urban) — 28 de Dezembro de 2006

Quinta da Ombria — Fundo Especial Fechado de Investimento Imobiliário (Quinta da Ombria) — 23 de Fevereiro de 2009

As demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de Dezembro de 2009 foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 3 de Fevereiro de 2010.

As demonstrações financeiras da Sociedade em 31 de Dezembro de 2009 estão pendentes de aprovação pela Assembleia Geral. No entanto, o Conselho de Administração admite que venham a ser aprovadas sem alterações significativas.

**2 — Bases de apresentação e principais políticas contabilísticas**

**2.1 — Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009 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 n.º 1/2005, de 21 de Fevereiro, e das Instruções n.º 9/2005 e n.º 23/2004, do Banco de Portugal, na sequência da competência que lhe é conferida pelo n.º 3 do Artigo 115.º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro.

As NCA correspondem em geral às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS), conforme adoptadas pela União Europeia, de acordo com o Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho, transposto para o ordenamento nacional pelo Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de Fevereiro e pelo Aviso n.º 1/2005, de 21 de Fevereiro, do Banco de Portugal. As diferenças entre os dois normativos não têm impacto nas demonstrações financeiras da Sociedade.

2.2 — Adopção de normas (novas ou revistas) emitidas pelo “International Accounting Standards Board” (IASB) e interpretações emitidas pelo “International Financial Reporting Interpretation Committee” (IFRIC), conforme adoptadas pela União Europeia

O efeito nas demonstrações financeiras da SGFI do exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, decorrente da adopção e aplicação das normas e interpretações, não foi significativo, salvo no que diz respeito à seguinte situação:

“IAS 1 (Revisão) — Apresentação das demonstrações financeiras”. Esta norma, de aplicação obrigatória a partir de 1 de Janeiro de 2009, introduz um conjunto de alterações relativamente à denominação das demonstrações financeiras. Em particular todos os ganhos e perdas (incluindo os que são contabilizados directamente em capitais próprios) são apresentados:

Numa declaração única: demonstração de rendimento integral; ou

Em duas declarações (demonstração dos resultados e demonstração de rendimento integral).

A Sociedade adoptou a possibilidade de apresentar uma declaração única (demonstração do rendimento integral) nas demonstrações financeiras de 31 de Dezembro de 2009.

**2.3 — Especialização de exercícios**

Os custos e proveitos são reconhecidos de acordo com o princípio contabilístico da especialização de exercícios, sendo registados quando se vencem, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

**2.4 — Activos intangíveis**

Os activos intangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição e correspondem essencialmente a despesas com a aquisição de sistemas de tratamento automático de dados. Estes activos foram amortizados segundo o método das quotas constantes, por duodécimos, em três anos.

**2.5 — Outros activos tangíveis**

Os outros activos tangíveis são registados ao custo de aquisição. As amortizações são calculadas segundo o método das quotas constantes, por duodécimos, de acordo com as seguintes vidas úteis estimadas:

Anos de vida útil:

Equipamento informático — 4

Mobiliário e material — 8-10

Máquinas e ferramentas — 5-8

Equipamento de transporte — 4

Outras immobilizações — 8

**2.6 — Locação financeira**

A Sociedade regista o imobilizado adquirido em regime de locação financeira de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 17 — Locações.

Assim, os activos em regime de locação financeira são registados, por igual montante, no activo imobilizado e no passivo, processando-se as respectivas amortizações.

As rendas relativas a contratos de locação financeira são desdobradas de acordo com o respectivo plano financeiro, reduzindo-se o passivo pela parte correspondente à amortização do capital. Os juros suportados são registados na rubrica “Juros e encargos similares” da demonstração de resultados (Nota 12).

**2.7 — Encargos com férias e subsídio de férias**

São constituídos acréscimos de custos para fazer face aos encargos correspondentes a férias e subsídio de férias vencidos, a pagar no exercício seguinte. Os correspondentes montantes são registados no passivo, na rubrica “Outros passivos” (Nota 9).

**2.8 — Comissões**

A Sociedade cobra comissões aos Fundos que gere e comissões pela prestação de serviços de consultoria na área de investimento no sector imobiliário, as quais são registadas na rubrica “Rendimentos de serviços e comissões” (Nota 13) da demonstração de resultados quando se vencem.

**(i) Comissão de gestão cobrada aos Fundos**

Europa, SIOB 2005, Olissipo e Lucasfín

A comissão de gestão é calculada diariamente pela aplicação de uma taxa anual nominal de 0,5% sobre o valor do património líquido de cada Fundo, antes do cálculo das comissões de gestão e de depositário do próprio dia, com um mínimo de 3.000 Euros por mês, sendo cobrada mensalmente até ao dia 10 do mês seguinte.

Fundo 2010

A comissão de gestão é calculada diariamente pela aplicação de uma taxa anual nominal de 0,4% sobre o valor do património líquido do Fundo, antes do cálculo das comissões de gestão e de depositário do próprio dia, com um mínimo de 3.000 Euros por mês, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte.

Lisbon Urban

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão apresenta uma componente fixa e uma componente variável:

A componente fixa corresponde a uma taxa anual nominal de 0,75% calculada diariamente sobre o valor do activo total do Fundo, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito;

A componente variável da comissão de gestão corresponde a 20% do diferencial entre a taxa anual de rentabilidade do Fundo em 31 de Dezembro de cada ano, referente aos últimos 12 meses de actividade, e uma taxa fixa de 6%. A componente variável é calculada com referência ao final de cada mês e imputada mensalmente ao Fundo sob a forma de provisão, sendo cobrada anualmente com referência ao final de cada exercício, até ao décimo dia útil do mês seguinte ao final do exercício a que diz respeito.

## Quinta da Ombria

A comissão de gestão é calculada diariamente pela aplicação de uma taxa anual nominal de 0,4% sobre o valor do activo do Fundo, antes do cálculo das comissões de gestão e de depositário do próprio dia, com um mínimo de 5.000 Euros por mês, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte. O valor anual da comissão de gestão não se encontra limitado relativamente ao valor do activo do Fundo.

## (ii) Comissões de consultoria

Destinam-se a remunerar a Sociedade pela prestação de serviços de análise em matéria de aconselhamento na área imobiliária e correspondem a um montante fixado por operação, tendo em conta o tipo de despesas envolvidas e a natureza e complexidade dos serviços prestados.

## 2.9 — Provisões para riscos gerais de crédito

Encontra-se registada no passivo e trata-se de uma provisão de natureza genérica, sendo determinada pela aplicação de uma percentagem de 1% sobre o saldo da rubrica de “Devedores diversos”.

## 2.10 — Caixa e seus equivalentes

Para efeitos da preparação da demonstração dos fluxos de caixa, a Sociedade considera como “Caixa e seus equivalentes” o valor nominal dos seus depósitos à ordem registados em “Disponibilidades em outras instituições de crédito”, o saldo de caixa registado na rubrica “Caixa e disponibilidades em Bancos centrais” e o valor nominal dos depósitos a prazo registados na rubrica “Aplicações em Instituições de Crédito”.

## 4 — Disponibilidades e aplicações em instituições de crédito

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2009	2008
Disponibilidades em outras instituições de crédito:		
Caixa Geral de Depósitos, S. A. (CGD):		
Depósitos à ordem . . . . .	4.405	47.417
Aplicações em instituições de crédito:		
CGD — Depósitos a prazo . . . . .	387.500	500.000

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, o depósito a prazo junto da CGD tem vencimento em Janeiro do exercício seguinte, sendo remunerado à taxa de juro anual de 0,30% e 2,49%, respectivamente.

## 5 — Outros activos tangíveis e activos intangíveis

O movimento nos activos tangíveis e intangíveis durante os exercícios de 2009 e 2008 foi o seguinte:

	2009				
	Saldos em 31/12/2008		Adições	Amortizações do exercício	Valor líquido em 31/12/2009
Valor bruto	Amortizações acumuladas				
Outros activos tangíveis:					
Equipamento informático . . . . .	14.135	( 13.211)	999	( 1.018)	905
Mobiliário e material . . . . .	2.428	( 1.341)	—	( 304)	783
Maquinas e ferramentas . . . . .	936	( 557)	—	( 113)	266
Equipamento de transporte em locação financeira . . . . .	63.150	( 33.548)	—	(13.419)	16.183
Material de transporte . . . . .	50.063	( 2.084)	—	(12.516)	35.463
Outros activos tangíveis . . . . .	595	( 329)	—	( 74)	192
	<u>131.307</u>	<u>( 51.070)</u>	<u>999</u>	<u>(27.444)</u>	<u>53.792</u>
Activos intangíveis:					
Software . . . . .	71.400	( 71.400)	—	—	—
Outros . . . . .	45.580	( 45.580)	—	—	—
	<u>116.980</u>	<u>(116.980)</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>248.287</u>	<u>(168.050)</u>	<u>999</u>	<u>(27.444)</u>	<u>53.792</u>

	2008				
	Saldos em 31/12/2007		Adições	Amortizações do exercício	Valor líquido em 31/12/2008
Valor bruto	Amortizações acumuladas				
Outros activos tangíveis:					
Equipamento informático . . . . .	14.135	( 10.735)	—	( 2.476)	924
Mobiliário e material . . . . .	2.428	( 1.037)	—	( 304)	1.087
Maquinas e ferramentas . . . . .	936	(443)	—	( 114)	379
Equipamento de transporte em locação financeira . . . . .	63.150	( 20.129)	—	(13.419)	29.602
Material de transporte . . . . .	—	—	50.063	( 2.084)	47.979
Outros activos tangíveis . . . . .	595	( 255)	—	( 74)	266
	<u>81.244</u>	<u>( 32.599)</u>	<u>50.063</u>	<u>(18.471)</u>	<u>80.237</u>
Activos intangíveis:					
Software . . . . .	71.400	( 61.477)	—	( 9.923)	—
Outros . . . . .	45.580	( 45.580)	—	—	—
	<u>116.980</u>	<u>(107.057)</u>	<u>—</u>	<u>( 9.923)</u>	<u>—</u>
	<u>198.224</u>	<u>(139.656)</u>	<u>50.063</u>	<u>(28.394)</u>	<u>80.237</u>

As adições de material de transporte no exercício de 2008 incluem 25.000 Euros relativos à aquisição de uma viatura em segunda mão.

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, estão em vigor contratos de leasing para aquisição de viaturas, registados nas seguintes rubricas de balanço:

	2009	2008
Equipamento de transporte:		
Valor bruto . . . . .	63.150	63.150
Amortizações acumuladas . . . . .	(46.967)	(33.548)
	<u>16.183</u>	<u>29.602</u>
Fornecedores de imobilizado em locação financeira (Nota 9) . . . . .	15.677	29.752

#### 6 — Outros activos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2009	2008
Outros rendimentos a receber	9	307
Despesas com encargo diferido:		
Seguros . . . . .	1.569	819
Rendas . . . . .	450	562
Outras . . . . .	597	605
	<u>2.616</u>	<u>1.986</u>
Devedores:		
Comissões de gestão:		
Quinta da Ombria . . . . .	5.757	—
Lisbon Urban . . . . .	4.558	9.787
SIOB 2005 . . . . .	3.267	3.557
Lucasfin . . . . .	3.000	3.000
Fundo 2010 . . . . .	3.000	3.000
Europa . . . . .	3.000	3.000
Olissipo . . . . .	3.000	3.000
IVA a recuperar . . . . .	2.752	2.752
	<u>28.334</u>	<u>28.096</u>
	<u>30.959</u>	<u>30.389</u>

#### 7 — Impostos sobre o rendimento

Os saldos de activos e passivos por impostos sobre o rendimento em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 eram os seguintes:

	2009	2008
Activos por impostos correntes:		
Pagamento especial por conta e pagamento por conta . . . . .	3.254	1.811
Retenções na fonte . . . . .	1.092	3.841
	<u>4.346</u>	<u>5.652</u>
Passivos por impostos correntes:		
Impostos sobre o rendimento a pagar . . . . .	3.969	7.752

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 lucro líquido do exercício antes de impostos, podem ser apresentados como se segue:

	2009	2008
Impostos correntes:		
Do exercício . . . . .	3.969	7.752
De exercícios anteriores . . . . .	979	306
	<u>4.948</u>	<u>8.058</u>
Resultado antes de impostos . . . . .	12.060	25.665
Carga fiscal . . . . .	41,03 %	31,41 %

Nos exercícios de 2009 e 2008, os impostos de exercícios anteriores referem-se à insuficiência nas estimativas da provisão para impostos sobre lucros relativas aos exercícios de 2008 e 2007, respectivamente.

A reconciliação entre a taxa nominal e a taxa efectiva de imposto verificadas nos exercícios de 2009 e 2008 pode ser demonstrada como se segue:

	2009		2008	
	Taxa	Imposto	Taxa	Imposto
Resultado antes de impostos . . . . .		12.060		25.655
Imposto apurado com base na taxa nominal . . . . .	26,50 %	3.196	26,50 %	6.799
Diferenças definitivas a acrescer . . . . .				
Amortizações não aceites como custo . . . . .	15,51 %	1.871	7,29 %	1.871
Benefícios fiscais . . . . .				
Criação líquida de postos de trabalho . . . . .	(13,85 %)	(1.670)	(6,16 %)	(1.580)
Tributação autónoma . . . . .	17,26 %	2.082	3,17 %	812
Outros . . . . .	(12,52 %)	(1.510)	(0,59 %)	(150)
	<u>32,91 %</u>	<u>3.969</u>	<u>30,21 %</u>	<u>7.752</u>
Insuficiência/(excesso) de estimativa de imposto de exercícios anteriores . . . . .	8,12 %	979	1,19 %	306
	41,03 %	4.948	31,41 %	8.058

A Sociedade está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), a uma taxa de 25%, acrescida de 1,5% de Derrama calculada sobre o lucro tributável, a que corresponde uma taxa agregada de 26,5%. A partir de 1 de Janeiro de 2009, a matéria colectável até 12.500 Euros passou a ser tributada a uma taxa nominal agregada de 14%.

De acordo com a legislação em vigor, as declarações fiscais estão sujeitas a revisão e correcção por parte das autoridades fiscais durante um período de quatro anos, ou pelo prazo de reporte dos prejuízos fiscais existentes. Deste modo, as declarações fiscais da Sociedade relativamente aos exercícios de 2006 a 2009 poderão ainda vir a ser revistas e alterada a matéria colectável.

Na opinião do Conselho de Administração da Sociedade, não é previsível que eventuais correcções resultantes de revisões/inspecções das

Autoridades Fiscais àquelas declarações de impostos tenham um efeito significativo nas demonstrações financeiras.

#### 8 — Provisões

Durante os exercícios de 2009 e 2008, o movimento ocorrido nas provisões foi o seguinte:

Contas	2009			
	Saldo em 31/12/2008	Dotações	Reposições	Saldo em 31/12/2009
Para riscos e encargos (Nota 2.9)	253	16	(13)	256

Contas	2008			
	Saldo em 31/12/2007	Dotações	Reposições	Saldo em 31/12/2008
Para riscos e encargos (Nota 2.9)	—	401	(148)	253

### 9 — Outros passivos

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2009	2008
Fornecedores:		
Fornecedores de bens de locação financeira (Notas 2.6) e 5)	15.677	29.752
Outros	191	12.545
	<u>15.868</u>	<u>42.297</u>
Acréscimos de custos:		
Encargos com férias e subsídio de férias (Nota 2.7)	20.425	15.730
Custos a pagar — gastos gerais administrativos	6.719	15.232
	<u>27.144</u>	<u>30.962</u>
Outras exigibilidades:		
Segurança Social	2.532	2.015
Imposto sobre Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)	5.241	1.536
	<u>7.773</u>	<u>3.551</u>
	<u>50.785</u>	<u>76.810</u>

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os valores em dívida relativos a contratos de locação financeira apresentam os seguintes prazos residuais:

	2009	2008
Rendas:		
Até 1 ano	6.204	12.700
Mais de 1 ano	—	7.579
	<u>6.204</u>	<u>20.279</u>
Valor residual	9.473	9.473
	<u>15.677</u>	<u>29.752</u>

### 10 — Capital e prestações suplementares

O capital da SGFI está representado por 400.000 acções com valor nominal de 1 Euro cada, encontrando-se integralmente subscrito e realizado. Em 31 de Dezembro de 2009, a estrutura accionista da Sociedade é a seguinte:

	Número de acções	Percentagem de participação
João Pedro de Almeida Henriques	154.750	38,69%
João Paulo Morais Lopes Raimundo	154.750	38,69%
Joaquim Maria Áliu Presas	88.000	22,00%
Outros	2.500	0,62%
	<u>400.000</u>	<u>100,0%</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, a estrutura accionista da Sociedade era a seguinte:

	Número de acções	Percentagem de participação
João Pedro de Almeida Henriques	151.800	37,95%
José Manuel Baptista Fino	151.800	37,95%
José Eduardo Gonçalves dos Reis	75.900	18,98%
Outros	20.500	5,12%
	<u>400.000</u>	<u>100,0%</u>

Em Maio de 2005, os Accionistas da Sociedade realizaram prestações suplementares, com o objectivo de reforçar os fundos próprios da Sociedade, no montante total de 160.000 Euros.

As prestações suplementares não são remuneradas, tendo sido reembolsadas durante o exercício de 2009, após deliberação da Assembleia Geral da Sociedade em Julho de 2009.

### 11 — Reservas e resultados transitados

Em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, estas rubricas têm a seguinte composição:

	2009	2008
Outras reservas e resultados transitados:		
Reserva legal	6.040	4.279
Resultados transitados	13.090	(2.756)
	<u>19.130</u>	<u>1.523</u>
Resultado do exercício	7.112	17.607
	<u>26.242</u>	<u>19.130</u>

#### Reserva legal

De acordo com o disposto no Decreto-Lei n.º 298/92, de 31 de Dezembro, a Sociedade deverá constituir um fundo de reserva legal até à concorrência do seu capital social, transferindo anualmente para esta reserva um montante não inferior a 10% dos lucros líquidos. Esta reserva só poderá ser utilizada para cobrir prejuízos acumulados ou para aumentar o capital.

### 12 — Juros e rendimentos e juros e encargos similares

Nos exercícios de 2009 e 2008 estas rubricas têm a seguinte composição:

	2009	2008
Juros e rendimentos similares:		
Juros de depósitos a prazo	5.159	19.512
Juros e encargos similares		
Juros de operações de locação financeira	765	2.170

### 13 — Rendimentos de serviços e comissões

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2009	2008
Comissão de gestão:		
Quinta da Ombria	53.209	—
Lisbon Urban	48.959	38.995
SIOB 2005	39.862	43.429
Fundo 2010	36.000	36.000
Europa	36.000	36.000
Olissipo	36.000	36.000

	2009	2008
Lucasfin .....	36.000	36.000
	<u>286.030</u>	<u>226.424</u>
Comissão de consultoria (Nota 2.8 ii) .....	10.000	—
	<u>296.030</u>	<u>226.424</u>

**14 — Outros resultados de exploração**

Estas rubricas têm a seguinte composição:

	2009	2008
Outros custos e proveitos operacionais:		
Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)	14.795	12.323
Imposto sobre transportes rodoviários . . .	425	127
Imposto do Selo .....	42	4
Outros .....	( 5.525)	192
	<u>9.737</u>	<u>12.646</u>

**15 — Custos com pessoal e número médio de empregados**

Esta rubrica tem a seguinte composição:

	2009	2008
Salários e vencimentos:		
Órgãos de administração .....	64.216	40.632
Empregados .....	61.564	51.243
Bónus .....	11.577	—
	<u>137.357</u>	<u>91.875</u>
Encargos sociais:		
Segurança Social .....	24.878	19.112
Outros .....	961	721
	<u>25.839</u>	<u>19.833</u>
	<u>163.196</u>	<u>111.708</u>

No exercício de 2009, a rubrica “Bónus” refere-se a prémios de desempenho atribuídos a colaboradores da Sociedade em Março e Dezembro.

Durante os exercícios de 2009 e 2008, a Sociedade teve em média 7 trabalhadores ao seu serviço, respectivamente, com a seguinte composição:

	2009	2008
Administração .....	4	4
Técnicos .....	3	3
	<u>7</u>	<u>7</u>

Apenas os colaboradores técnicos, administrativo e um Administrador auferem remunerações pelos serviços prestados à Sociedade.

**16 — Gastos gerais administrativos**

Nos exercícios de 2009 e 2008 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2009	2008
Serviços especializados .....	55.916	25.829
Deslocações, estadas e despesas de representação .....	6.786	4.914
Rendas e alugueres .....	5.262	6.585
Água, energia e combustíveis .....	5.255	3.112
Serviços de terceiros .....	4.495	14.995
Comunicações .....	2.465	2.597
Conservação e reparação .....	2.357	1.305
Publicidade .....	2.313	3.257
Seguros .....	2.182	1.355
Material de consumo corrente .....	406	636
Publicações .....	144	82
Outros .....	121	297
	<u>87.702</u>	<u>64.964</u>

Nos exercícios de 2009 e 2008, a rubrica “Serviços especializados” refere-se a custos com contabilidade e auditoria. Adicionalmente, em 2009, inclui ainda custos com serviços relacionados com o desenvolvimento da área comercial da Sociedade.

**17 — Passivos contingentes e compromissos**

Conforme referido na Nota 1, a actividade da Sociedade consiste na administração, gestão e representação de fundos de investimento imobiliário, cujas demonstrações financeiras em 31 de Dezembro de 2009 e 2008 se podem resumir como segue:

2009						
Fundo	Activo Líquido	Passivo	Capital do Fundo	Resultado	Número de UP's em circulação	Valor das UP's (Euros)
Fundo 2010 .....	5.692.926	482.381	5.210.545	(146.582)	18.604	280,0766
Europa .....	11.207.109	5.380.444	5.826.665	418.953	497.986	11,7005
SIOB .....	14.793.237	7.099.384	7.693.853	(242.645)	600.000	12,8231
Olissipo .....	6.112.832	365.795	5.747.037	411.948	453.500	12,6726
Lucasfin .....	8.990.072	3.798.068	5.192.004	343.925	250.000	20,7680
Lisbon Urban .....	7.160.639	578.763	6.581.876	1.458.454	525.000	12,5369
Quinta da Ombria .....	16.960.393	99.151	16.861.242	(138.758)	17.010	991,2291

2008						
Fundo	Activo Líquido	Passivo	Capital do Fundo	Resultado	Número de UP's em circulação	Valor das UP's (Euros)
Fundo 2010 .....	8.211.285	2.554.075	5.657.210	581.453	18.604	304,0857
Europa .....	11.176.933	5.619.221	5.557.712	366.158	497.986	11,1604

2008

Fundo	Activo Líquido	Passivo	Capital do Fundo	Resultado	Número de UP's em circulação	Valor das UP's (Euros)
SIOB .....	21.106.604	12.768.106	8.338.498	(213.130)	600.000	13,8975
Olissipo .....	5.780.734	300.525	5.480.209	420.661	453.500	12,0843
Lucasfin .....	10.562.777	5.714.698	4.848.079	(346.879)	250.000	19,3923
Lisbon Urban .....	5.180.885	57.463	5.123.421	( 69.492)	525.000	9,7589

Em Fevereiro de 2008, na sequência de dois processos de contra-ordenação, a SGFI foi notificada da decisão da CMVM de aplicação de uma coima de 12.500 Euros. A SGFI apresentou recurso desta decisão junto do Tribunal de Pequena Instância Criminal de Lisboa, e encontra-se a aguardar o desfecho do processo. No entendimento do Conselho de Administração, a decisão final do processo será favorável à Sociedade pelo que não foi constituída qualquer provisão para esta contingência.

### 18 — Entidades relacionadas

São consideradas entidades relacionadas da SGFI os órgãos de administração da Sociedade, Accionistas ou entidades a eles relacionadas.

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2009 e 2008, os custos suportados relativos à remuneração do Conselho de Administração da Sociedade, incluindo bónus, ascendem a 66.536 Euros e 40.632 Euros, respectivamente.

### Relatório e parecer do fiscal único

Aos Accionistas da SGFI — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A.

Em conformidade com a legislação em vigor e o mandato que nos foi conferido, 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 SGFI — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. (Sociedade) relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009, os quais são da responsabilidade do Conselho de Administração.

Acompanhámos, com a periodicidade e extensão que considerámos adequadas, a evolução da actividade da Sociedade, a regularidade dos seus registos contabilísticos e o cumprimento dos estatutos em vigor, tendo recebido do Conselho de Administração e dos serviços da Sociedade as informações e esclarecimentos solicitados.

No âmbito das nossas funções, examinámos o Balanço em 31 de Dezembro de 2009, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração dos fluxos de caixa e a Demonstração das alterações no capital próprio para o exercício findo naquela data e o correspondente Anexo. Adicionalmente, procedemos a uma análise do Relatório de Gestão do exercício de 2009 preparado pelo Conselho de Administração e da proposta nele incluída. Como consequência do trabalho de revisão legal efectuado, emitimos nesta data a Certificação Legal das Contas, sem reservas.

Face ao exposto, somos de opinião que as demonstrações financeiras supra referidas e o Relatório de Gestão, bem como a proposta nele contida, estão de acordo com as disposições contabilísticas e estatutárias aplicáveis, para efeitos de aprovação em Assembleia Geral de Accionistas.

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

Lisboa, 29 de Março de 2010. — Deloitte & Associados, SROC, S. A. representada por *João Carlos Henriques Gomes Ferreira*.

### Certificação legal das contas

(Montantes expressos em Euros)

#### Introdução

1 — Examinámos as demonstrações financeiras anexas da SGFI — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento

Imobiliário, S. A. (Sociedade), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009, que evidencia um total de 481.252 Euros e capitais próprios no montante de 426.242 Euros incluindo um resultado líquido de 7.112 Euros, a Demonstração do rendimento integral, a Demonstração dos fluxos de caixa e a Demonstração das alterações no capital próprio do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2 — É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Sociedade, 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 SGFI — Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S. A. em 31 de Dezembro de 2009, bem como o 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).

Lisboa, 29 de Março de 2010. — Deloitte & Associados, SROC, S. A. representada por *João Carlos Henriques Gomes Ferreira*.

30325185