

COMPANHIA GESTORA DO FUNDO IMOBILIÁRIO URBIFUNDO, S.A.

**COMPANHIA GESTORA DO FUNDO IMOBILIÁRIO
URBIFUNDO S.A.**

***RELATÓRIO ANUAL DO
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO***

EXERCÍCIO DE 2009

h *Nuy*

ÍNDICE

1. Introdução
2. Aspectos Relevantes da Actividade do Exercício
 - 2.1. Actividade de Gestão
3. Aplicação de Resultados
4. Contas em 31 de Dezembro de 2009
 - Balanço
 - Demonstração de Resultados,
 - Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais
5. Certificação Legal das Contas e Parecer do Fiscal Único



1. INTRODUÇÃO

Senhores Accionistas,

No cumprimento das disposições legais e estatutárias, vem o Conselho de Administração submeter à vossa apreciação o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2009.

O Relatório e as Contas do Fundo de Investimento Imobiliário Urbifundo apresentam-se, como habitualmente, separados deste relatório.

2. ASPECTOS RELEVANTES DA ACTIVIDADE DO EXERCÍCIO

2.1. Actividade de Gestão

O ano 2009 teve início com a notícia inesperada de que o Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Imobiliários (CMVM) deliberou, em reunião realizada no dia 22 de Janeiro de 2009, determinar a liquidação compulsiva do Fundo de Investimento Imobiliário Urbifundo (único sob nossa gestão), nos termos e para os efeitos do nº1 do Artº 35 do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário (RJFII).

Assistimos e colaborámos, no decurso deste ano, aos trabalhos da respectiva liquidação do Fundo, pelo Liquidatário designado pela CMVM.

Já em Setembro, a Companhia Gestora foi confrontada com a interposição de um Processo de Contra-Ordenação por parte da CMVM, na sequência da anterior liquidação compulsiva, com a acusação de incorrecções nos deveres de informação.

Atentos os factos, foi apresentada contestação pelos nossos Advogados, encontrando-nos à data a aguardar por um retorno por parte desta autoridade reguladora.

Em termos operacionais, as obras de infra-estruturas da Herdade de Monteverde continuaram, apesar de em ritmo mais lento face aos sinais do mercado.

O aluguer das fracções do Centro de Negócios do Freixieiro foi, entretanto, denunciado, pela Silcoge SA.

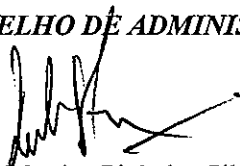


3. *APLICAÇÃO DE RESULTADOS*

O resultado líquido do exercício foi de € (32.228,29) (Trinta e dois mil duzentos e vinte e oito euros e vinte nove cêntimos), que se propõe a transição para o Exercício seguinte (Resultados Transitados).

Ao Fiscal Único agradecemos toda a colaboração prestada neste exercício.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Pedro Manuel Martins Pinheiro Silveira- Presidente



José Carlos Mendes Coelho

Nuno Miguel Chambino Martins



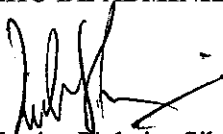
Lisboa, 26 de Março de 2010

ANEXO I AO RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Nos termos e para os efeitos do disposto no nº5 do artigo 447º do Código das Sociedades Comerciais, declara-se que, à data de 31 de Dezembro de 2009:

- (i) - O administrador Sr. Dr. Pedro Manuel Martins Pinheiro Silveira é accionista desta Sociedade e detêm 85.170 acções.
- (ii) - A entidade Deutsche Bank Real State Iberian Value Added I, S.A. SICAR é accionista desta Sociedade e detêm 84.830 acções.

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Pedro Manuel Martins Pinheiro Silveira- Presidente



José Carlos Mendes Coelho

Nuno Miguel Chambino Martins



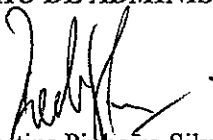
Lisboa, 26 de Março de 2010

ANEXO II AO RELATÓRIO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Nos termos do disposto no nº 4 do artigo 448º do Código das Sociedades Comerciais, declara-se que, à data de 31 de Dezembro de 2009, os accionistas abaixo indicados eram detentores das seguintes acções desta sociedade

	Nº Acções	%
- Pedro Manuel Martins Pinheiro Silveira	85.170	50,1
- Deutsche Bank Real State Iberian Value Added I, S.A. SICAR	84.830	49,9

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Pedro Manuel Martins Pinheiro Silveira- Presidente



José Carlos Mendes Coelho

Nuno Miguel Chambino Martins

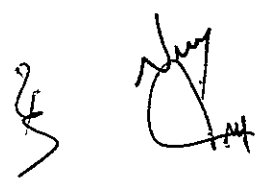


Lisboa, 26 de Março de 2010

4. CONTAS EM 31 de DEZEMBRO DE 2009

***BALANÇO
DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS
E***

***NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
INDIVIDUAIS***

Two handwritten signatures in black ink, one on the left and one on the right, located in the bottom right corner of the page.

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009

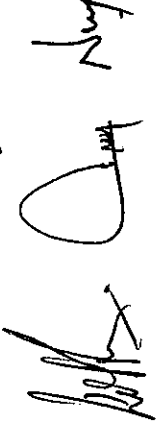
(Em euros)

Rubricas da Instrução 23/2004 (referências indicativas)	ACTIVO	Notas / Quadros anexos	Ano			Ano Anterior (2008)
			Valor antes de provisões imparidade e amortizações (1)	Provisões, Imparidade e Amortizações (2)	Valor Líquido (3) = (1) - (2)	
10-3300	Caixa e disponibilidades em bancos centrais		134,90		134,90	138,01
11-3301	Disponibilidades em o. instituições de crédito	4,7	26.880,61		26.880,61	365.273,70
13-150+158(1)+159(1)+198(1)+3303+3310(1)+34018+3408(1)+350-3520-5210(1)-35221(1)-3531(1)-5300-53028(1)-3710	Aplicações em instituições de crédito	4,7	330.000,00		330.000,00	0,00
27-3581(1)-360(1)	Outros activos tangíveis	4,8	3.114,35	3.114,35	0,00	0,00
29-3582-3583-361	Activos intangíveis	4,9	3.495,67	3.495,67	0,00	0,00
12+157+158(1)+159(1)+198(1)+31+32+3302+3308+3310(1)+338+3408(1)+348(1)-3584-3525-371(1)+50(1)(2)-5210(1)-5304-5308(1)+54(1)(3)	Outros activos	4,10	100.606,61		100.606,61	123.334,33
	TOTAL DO ACTIVO		464.232,14	6.610,02	457.622,12	488.746,04
	PASSIVO					
490	Passivos por impostos correntes				0,00	0,00
51-3311(1)-3417-3418+50(1)(2)+5207+5208+5211(1)+528+538-5388+5318(1)+54(1)(3)	Outros passivos	4,11			4.973,00	3.868,63
	TOTAL DO PASSIVO				4.973,00	3.868,63
	CAPITAL					
55	Capital	4,12			850.000,00	850.000,00
60-602+61	O. reservas e resultados transitados	4,13			-365.122,59	-415.696,67
	Resultado do exercício				-32.228,29	50.574,08
	TOTAL DE CAPITAL				452.649,12	484.877,41
	TOTAL DE PASSIVO + CAPITAL				457.622,12	488.746,04

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



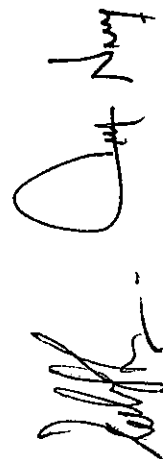
A ADMINISTRAÇÃO



DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS		Notas Quadros Anexos	Ano 2009	Ano 2008
Juros e rendimentos similares			2.406,46	9.943,01
Juros e encargos similares			0,00	0,00
Margem financeira		4,1	2.406,46	9.943,01
Rendimentos de instrumentos de capital				
Rendimentos de serviços e comissões				
Encargos com serviços e comissões		4,2	5.963,22	85.759,52
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)				
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)				
Resultados de reavaliação cambial (líquido)				
Resultados de alienação de outros activos				
Outros resultados de exploração		4,3	-5.034,00	-5.228,31
Produto bancário			-3.335,68	90.474,22
Custos com pessoal		4,4	59,77	10.362,01
Gastos gerais administrativos		4,5	34.179,00	28.350,69
Amortizações do exercício				309,20
Provisões líquidas de reposições e anulações				
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líq. de reposições e anulações)				
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações				
Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações				
Resultado antes de impostos			-30.903,09	51.452,32
Impostos				
Correntes			1.325,20	878,24
Diferidos			1.325,20	878,24
Resultado após impostos			-32.228,29	50.574,08
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas				
Resultado líquido do exercício			-32.228,29	50.574,08

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

A ADMINISTRAÇÃO

**DEMONSTRAÇÃO DE ALTERAÇÕES NO CAPITAL PRÓPRIO
DOS PERÍODOS DE DOZE MESES FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 31 DE DEZEMBRO DE 2008**

	Capital	Reservas de justo valor	Outras Reservas e Resultados Transitados	Resultado líquido do período	Total do Capital Próprio
Saldo em 1 de Janeiro de 2008	850.000,00	0,00	-460.278,45	44.581,78	434.303,33
Aumento de Capital					0,00
Impacto da adoção das NCA'S					
Constituição de Reservas					
Distribuição de Dividendos					
Distribuição aos Órgãos Sociais					
Resultados Transitados			44.581,78	-44.581,78	-44.581,78
Resultado líquido do período				50.574,08	95.155,86
Saldo em 31 de Dezembro de 2008	850.000,00	0,00	-415.696,67	50.574,08	484.877,41
Constituição de Reservas					
Constituição de Reservas					
Distribuição de Dividendos					
Distribuição aos Órgãos Sociais					
Resultados Transitados			50.574,08	-50.574,08	-50.574,08
Resultado líquido do período				-32.228,29	18.345,79
Saldo em 31 de Dezembro de 2009	850.000,00	0,00	-365.122,59	-32.228,29	452.649,12

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA

DOS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2009 E 2008

(euros)

	31-12-2009	31.12.2008
Fluxos de caixa de actividades operacionais		
Juros e proveitos recebidos	2.052,08	9.943,01
Juros e custos pagos	0,00	0,00
Serviços e comissões recebidas	28.509,48	74.314,76
Recuperações de créditos		
Pagamentos de caixa a empregados e fornecedores	-37.729,52	-52.735,07
	-7.167,96	31.522,70
<i>Varição nos activos e passivos operacionais:</i>		
Disponibilidades em bancos centrais	0,00	0,00
Activos financeiros ao justo valor através de resultados	0,00	0,00
Aplicações em instituições de crédito	0,00	0,00
Crédito a clientes	0,00	0,00
Créditos sobre o Fundo Urbifundo	0,00	-28.509,48
Derivados de cobertura	0,00	0,00
Outros activos e passivos operacionais	0,00	0,00
Fluxos de caixa líquidos das actividades operacionais, antes de impostos sobre os lucros	-7.167,96	3.013,14
Impostos sobre os lucros pagos	-1.228,24	-1.918,73
Fluxos de caixa líquidos das actividades operacionais	-8.386,20	1.094,49
<i>Fluxos de caixa das actividades de investimento</i>		
Aquisição de investimentos em subsidiárias e associadas	0,00	0,00
Alienação de investimentos em subsidiárias e associadas	0,00	0,00
Dividendos recebidas	0,00	0,00
Compra de activos financeiros disponíveis para venda	0,00	0,00
Venda de activos financeiros disponíveis para venda	0,00	0,00
Investimentos detidos até à maturidade	0,00	0,00
Compra de imobilizações	0,00	0,00
Venda de imobilizações	0,00	0,00
Fluxos de caixa das actividades de financiamento	0,00	0,00
<i>Fluxos de caixa das actividades de financiamento</i>		
Entradas para aumento do capital	0,00	0,00
Ações próprias	0,00	0,00
Empréstimos de accionistas	0,00	0,00
Dividendos de acções ordinárias pagos	0,00	0,00
Dividendos de acções preferenciais pagos	0,00	0,00
Fluxos de caixa líquidos das actividades de financiamento	0,00	0,00
Efeitos da alteração da taxa de câmbio em caixa e seus equivalentes	0,00	0,00
Varição líquida em caixa e seus equivalentes	-8.396,20	1.094,49
Caixa e equivalentes no início do período	365.411,71	364.317,22
Caixa e equivalentes no fim do período	357.015,51	365.411,71
	-8.396,20	1.094,49
Caixa e equivalentes engloba:		
Caixa	134,9	138,01
Disponibilidades em outras instituições de crédito	356.880,61	365.273,70
Total	357.015,51	365.411,71

Notas explicativas às demonstrações financeiras individuais em 31 de Dezembro de 2009

Nota 1 – Actividade

A Companhia Gestora do Fundo Imobiliário Urbifundo S.A, é uma empresa que tem como única actividade a administração e gestão do Fundo Imobiliário Urbifundo.

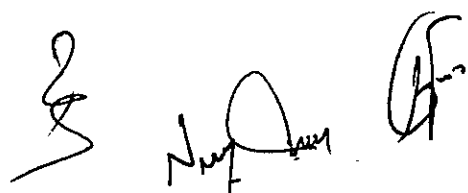
Nota 2 – Principais Políticas Contabilísticas

2.1 Bases de Apresentação

No âmbito do disposto no Regulamento (CE) n.º 1606/2002 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 19 de Julho de 2002, na sua transposição para a legislação portuguesa através do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de Fevereiro as demonstrações financeiras individuais da Companhia Gestora do Fundo Urbifundo, SA (Gestora Urbifundo), foram preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA) estabelecidas pelo Banco de Portugal no Aviso n.º 1/2005, de 21 de Fevereiro e na Instrução n.º9/2005, de 11 de Março.

As Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA) correspondem em geral às Normas Internacionais de Relato Financeiro (IAS/IFRS) adoptadas na União Europeia, excepto quanto a algumas matérias reguladas pelo Banco de Portugal, como a imparidade do crédito a clientes e o tratamento contabilístico relativo ao reconhecimento em resultados transitados dos ajustamentos das responsabilidades com pensões de reforma e sobrevivência apuradas na transição, matérias, contudo, não aplicáveis à Gestora Urbifundo.

As demonstrações financeiras agora apresentadas, reportam-se ao período de um ano findo em 31 de Dezembro de 2009 e foram preparadas de acordo com as NCA. As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico.



2.2 Activos Tangíveis (IAS 16)

Os activos tangíveis encontram-se valorizados ao custo deduzido das respectivas amortizações acumuladas e perdas de imparidade. A depreciação dos activos tangíveis é registada numa base sistemática ao longo da vida útil estimada do bem, correspondente ao período que se espera que o activo esteja disponível para uso, e que correspondem às seguintes taxas de amortização:

	Número de anos
Maquinas e ferramentas	4 anos
Equipamento Informático	4 anos

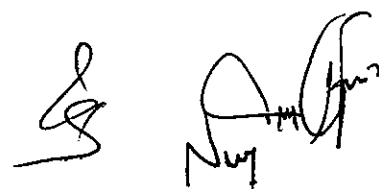
2.3 Activos Intangíveis (IAS 38)

Os activos intangíveis são amortizados pelo método das quotas anuais constantes e por duodécimos, ao longo do período de vida útil estimado do bem, o qual, em geral corresponde a um período de três anos. Até à data não foram reconhecidos quaisquer activos intangíveis gerados internamente.

2.4 Imposto sobre Lucros (IAS 12)

A Gestora Urbifundo está sujeita ao regime fiscal consignado no Código do Imposto sobre Rendimentos das Pessoas Colectivas. Os impostos correntes são calculados com base na taxa de imposto legalmente em vigor, para o período a que se reportam os resultados.

Não foram reconhecidos impostos diferidos, nomeadamente os correspondentes ao reporte de prejuízos fiscais, por não ser provável a existência de lucros tributáveis futuros que permitam a utilização daquelas diferenças tributárias dedutíveis.



2.5 Provisões (IAS 37)

São reconhecidas provisões quando: (i) a Sociedade tem uma obrigação presente, legal ou construtiva; (ii) seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido; e (iii) possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação. Em 31 de Dezembro de 2009 não se encontram constituídas quaisquer provisões.

2.6 Reconhecimento de Rendimentos de Serviços e Comissões

Os rendimentos da Gestora Urbifundo consistem fundamentalmente nas comissões de gestão cobradas pela gestão do Fundo de Investimento Imobiliário Urbifundo. Essas comissões são reconhecidas à medida que os serviços são prestados e de acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo correspondem a 0,15 % do valor global do fundo, sendo cobradas mensalmente. No exercício de referencia só foi debitado comissão de gestão até dia 26/1 pelo facto do Fundo Investimento Imobiliário Urbifundo ter dado início à sua liquidação compulsiva por parte da CMVM.

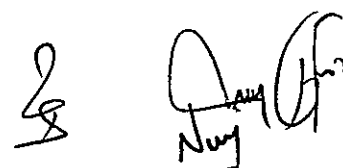
2.7 Resultados por Acção

Os resultados por acção básicos são calculados dividindo o lucro do exercício pelo número médio de acções ponderado de acções em circulação.

3. Principais estimativas e julgamentos utilizados na elaboração das demonstrações financeiras intercalares

As NCA estabelecem uma série de tratamentos contabilísticos e requerem que o Conselho de Administração efectue julgamentos e faça estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado.

Face à natureza e dimensão da actividade da Gestora Urbifundo, as demonstrações financeiras não incluem estimativas significativas, para além das normais estimativas para Encargos a Pagar (com remunerações e fornecimentos e serviços externos).



4. Notas

4.1 Margem Financeira

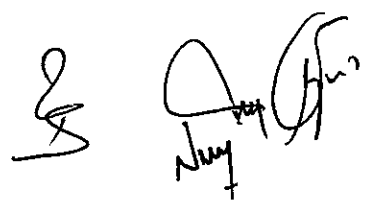
O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Juros e rendimentos similares	2.406,46	9.943,01
Juros e encargos similares		
Total	2.406,46	9.943,01

4.2 Resultados de Serviços e Comissões

O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Rendimentos de serviços e comissões		
Comissão de Gestão	5.963,22	85.759,52
Total	5.963,22	85.759,52



4.3 Outros Resultados de Exploração

O valor desta rubrica é composto por:

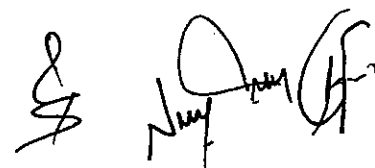
Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Outros Resultados de Exploração		
- Quotizações	5.200,00	5.200,00
- Multas e penalidades	200,00	1.095,42
- Perdas relativas a exercicios anteriores		225,84
- Ganhos relativos a Exercicios Anteriores	-366,00	-1.292,95
Total	5.034,00	5.228,31

4.4 Gastos com Pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Vencimentos e Salários		
Remunerações		7.994,76
Encargos Sociais Obrigatórios		1.580,29
Outros	59,77	766,96
Total	59,77	10.362,01

Em 31 de Dezembro de 2009 a Gestora Urbifundo não tem nenhum colaborador (em 31 de Dezembro 2008: 0)



4.5 Outros Resultados de Exploração


O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Outros Resultados de Exploração		
Gastos Gerais Administrativos		
- Material de consumo corrente	7,49	85,00
- Publicações	1.281,67	1.144,12
- Comunicações	896,37	577,70
- Deslocações, estadas e representação		
- Publicidade		
- Formação de pessoal		
- Seguros	123,95	323,98
- Serviços especializados	31.320,00	24.256,87
- Outros Serviços de Terceiros	549,52	1.963,02
Sub-Total	34.179,00	28.350,69

4.6 Resultados por Acção

O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Resultado Líquido	-32.228,29	50.574,08
Nº de acções	170.000	170.000
Resultado por acção	-0,1896	0,2975



4.7 Disponibilidades em outras Instituições de Crédito

O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Disponibilidades em Outras Instituições de Crédito no País		
Depósitos à Ordem	26.880,61	365.273,70
Aplicações em Instituições de Crédito	330.000,00	
Total	356.880,61	365.273,70

4.8 Outros Activos Tangíveis

O movimento ocorrido nos outros activos tangíveis durante o ano de 2009 foi o seguinte:

Rubricas	31.12.08			31.12.09			31.12.2008		
	Saldo em	Aquisições	Alienacões	Saldo em	Saldo inicial	Amortizações	Saldo em	Saldo em	Saldo em
	31.12.08			31.12.09			31.12.09	31.12.09	31.12.2008
Activos Tangíveis									
Maquinas e Ferramentas	208,04			208,04	208,04		208,04		
Equipamento Informático	2.906,31			2.906,31	2.906,31		2.906,31		
Total	3.114,35			3.114,35	3.114,35		3.114,35		

4.9 Activos Intangíveis

O movimento ocorrido nos activos intangíveis durante o ano de 2009 foi o seguinte:

Rubricas	Valor Bruto			Amortizações			Valor Líquido	
	Saldo em 31,12,08	Aquisições	Alienações	Saldo em 31,12,09	Saldo inicial	Amortizações	Saldo em 31,12,09	Saldo em 31,12,2008
Activos Intangíveis								
Software	3.495,67			3.495,67	3.495,67		3.495,67	
Total	3.495,67			3.495,67	3.495,67		3.495,67	

4.10 Outros Activos

O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Outros Activos		
Activos por Impostos sobre o rendimento		
- PEC	4.799,05	5.399,25
Sub-Total	4.799,05	5.399,25
Rendimentos a Receber		
- Comissão de gestão	95.453,18	89.241,88
Sub-Total	95.453,18	89.241,88
Despesas com Encargo Diferido		
- Seguros		183,72
- Outras		
Sub-Total		183,72
Outras Contas de Regularização		
- Retenções de Terceiros - Capitais	354,38	28.509,48
Sub-Total	354,38	28.509,48
Total	100.606,61	123.334,33

Em 31 de Dezembro de 2009 os Outros Activos integram fundamentalmente: (i) a especialização do rendimento a receber relativo à comissão de gestão do mês de Novembro de 2007 e de Fevereiro 2008 a 26 de Janeiro de 2009, (iii) e o PEC referentes aos anos 2006, 2007, 2008 e 2009. (iv) retenção de IRC-Capitais referente a juros recebidos.

4.11 Outros Passivos

O valor desta rubrica é composto por:

Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Outros Passivos		
Sector Público Administrativo		
- Retenções na Forte	1.225,00	290,00
- Imposto de Selo		285,00
- Contribuições para a Segurança Social		489,39
Sub-Total	1.225,00	1.064,39
Credores Diversos		
- Accionistas		
- Outros	3.460,00	1.200,00
Sub-Total	3.460,00	1.200,00
Encargos a Pagar		
- Gastos com o Pessoal		
- Outras	288,00	726,00
Sub-Total	288,00	726,00
Outras contas a pagar		
- Imposto Estimado		878,24
Sub-Total		878,24
Total	4.973,00	3.868,63

4.12 Capital

Em 31 de Dezembro de 2009 o Capital Social da Gestora Urbifundo encontrava-se representado por 170.000 acções ordinárias, com um valor nominal de 5 euros cada, as quais se encontravam totalmente subscritas e realizadas.



4.13 Outras Reservas e Resultados Transitados

Esta rubrica tem a seguinte composição em 31 de Dezembro de 2009 e 31 de Dezembro de 2008:

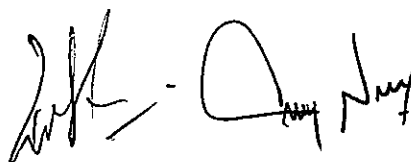
Rubricas	31-12-2009	31-12-2008
Reservas	86.534,92	81.477,52
Resultados Transitados	-451.657,51	-497.174,19
Total	-365.122,59	-415.696,67

A reserva legal só pode ser utilizada para cobrir prejuízos acumulados ou para aumentar o capital. De acordo com a legislação aplicável ao sector bancário, uma fracção não inferior a 10% dos lucros líquidos apurados em cada exercício deve ser destinada à formação de uma reserva legal, até a um limite igual ao valor do capital social.

O Técnico Oficial de Contas



A Administração



5. CERTIFICAÇÃO LEGAL DE CONTAS

E

PARECER DO FISCAL ÚNICO

A handwritten signature in black ink, located in the bottom right corner of the page. The signature is stylized and appears to consist of a large initial letter followed by a surname.

CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

Introdução e responsabilidades

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **Companhia Gestora do Fundo Imobiliário Urbifundo, SA** (adiante também designada por Companhia Gestora ou Empresa), as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2009 (que evidencia um activo líquido de 457 622 euros e um total de capital próprio de 452 649 euros incluindo um resultado líquido negativo de 32 228 euros), a Demonstração de Resultados, a Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio e os correspondentes Anexos, referentes ao exercício findo naquela data. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa, o resultado das suas operações e os 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 exame que realizámos às referidas demonstrações financeiras.

Âmbito

2. Excepto quanto ao mencionado no parágrafo 3 seguinte, o nosso exame foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directivas de Revisão/Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o exame seja planeado e executado com o objectivo de obtermos um grau de segurança aceitável sobre se as Demonstrações Financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto, o referido exame inclui: (i) a verificação, por amostragem, do suporte de quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação; (ii) a apreciação da adequacidade das políticas contabilísticas adoptadas e a sua divulgação, tendo em conta as circunstâncias; (iii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade; e (iv) a apreciação da adequacidade, em termos globais, da apresentação das demonstrações financeiras. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante no relatório de gestão com as demonstrações financeiras. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Reserva

3. Na sequência da deliberação pelo Conselho Directivo da CMVM da liquidação compulsiva do Fundo de Investimento Imobiliário Urbifundo (Fundo), foi instaurado em Setembro de 2009 pela CMVM, contra a Companhia Gestora, um processo de contra-ordenação relacionado fundamentalmente com alegados incumprimentos das regras de composição do património do Fundo e do regime da qualidade da informação, violações que podem constituir contra-ordenações graves e muito graves nos termos do Código dos Valores Mobiliários, tendo sido apresentada pela Companhia Gestora contestação a este processo. Não são ainda conhecidas as decisões finais deste processo de contra-ordenação, pelo que esta situação consubstancia uma limitação ao âmbito do nosso exame.

Opinião

4. Em nossa opinião, excepto quanto aos efeitos dos ajustamentos que poderiam revelar-se necessários caso não existisse a limitação descrita no parágrafo 3 anterior, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **Companhia Gestora do Fundo Imobiliário Urbifundo, SA**, em 31 de Dezembro de 2009, e o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites para o sector bancário em Portugal.

Ênfases

5. Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para as situações seguintes:

5.1 Conforme divulgado no Relatório de Gestão, o Conselho Directivo da CMVM deliberou em 22 de Janeiro de 2009 a liquidação compulsiva do Fundo de Investimento Imobiliário Urbifundo (Fundo) nos termos do nº 1 do artigo 35º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, processo que foi entretanto concluído no início de 2010. Na sequência desta deliberação, foi designado, nos termos do nº 3 do artigo 35º do referido Decreto-Lei, o Liquidatário do Fundo, a quem cabem os poderes que a Lei atribuí à Entidade Gestora, sendo que a Companhia Gestora foi expressamente informada de que, a partir da data da notificação daquela deliberação, não poderia cobrar quaisquer comissões relativamente à gestão do Fundo. Considerando que a actividade da Companhia Gestora consistia apenas na gestão do Fundo e os seus proveitos integravam fundamentalmente as comissões de gestão, esta situação poderá colocar em causa a continuidade das operações da Companhia Gestora.

5.2 No decorrer do exercício de 2008 a Companhia Gestora efectuou pagamentos de 28 509 euros por conta do Fundo de Investimento Imobiliário Urbifundo, operação que, nos termos do disposto na alínea d) do Artigo 11º do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário, configura a concessão de crédito e por isso uma operação vedada às sociedades gestoras, ainda que tendo como beneficiário um fundo de investimento sob gestão. Este valor foi entretanto reembolsado pelo Fundo em Setembro de 2009 no âmbito das suas operações de liquidação.

Lisboa, 19 de Abril de 2010



Pedro Aleixo Dias, em representação de
BDO & Associados, SROC

RELATÓRIO E PARECER DO FISCAL ÚNICO

Senhores Accionistas,

Relatório

No cumprimento do mandato que V. Exas. nos conferiram e no desempenho das nossas funções legais e estatutárias, acompanhámos durante o exercício de 2009, a actividade da Companhia Gestora do Fundo Imobiliário Urbifundo, SA, examinámos regularmente os livros, registos contabilísticos e demais documentação, constatámos a observância da lei e dos estatutos e obtivemos sempre da Administração os esclarecimentos, informações e documentos solicitados.

O Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio, os correspondentes Anexos e o Relatório de Gestão, lidos em conjunto com a Certificação Legal das Contas, permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados da Empresa e satisfazem as disposições legais e estatutárias em vigor. Os critérios valorimétricos utilizados merecem a nossa concordância.

Parecer

Assim, propomos:

1º Que sejam aprovados o Relatório de Gestão, o Balanço, a Demonstração de Resultados, a Demonstração dos Fluxos de Caixa, a Demonstração de Alterações no Capital Próprio e os correspondentes Anexos, apresentados pelo Conselho de Administração, relativos ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2009.

2º Que seja aprovada a proposta de aplicação de resultados apresentada pelo Conselho de Administração.

Lisboa, 19 de Abril de 2010

O FISCAL ÚNICO



Pedro Aleixo Dias, em representação de
BDO & Associados, SROC

Exmo. Conselho de Administração da
Companhia Gestora do Fundo
Imobiliário Urbifundo, SA
Edifício S. José - Sala 409
Alameda Combatentes da
Grande Guerra, 247
2750-326 CASCAIS

19 de Abril de 2010
405/pad/grc

Exmos. Senhores,

RELATÓRIO ANUAL DO REVISOR OFICIAL DE CONTAS

Nos termos previstos na Circular nº 61/2009 da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, vimos apresentar o nosso relatório anual sobre a fiscalização efectuada durante o exercício findo em 2009.

Como é do conhecimento de V. Exas. efectuámos a revisão legal das contas da Companhia Gestora do Fundo Imobiliário Urbifundo, SA, e procedemos ao exame das suas Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2009 de acordo com as Normas e Directrizes Técnicas aprovadas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas (OROC), com a profundidade que considerámos necessária nas circunstâncias. Em consequência emitimos a Certificação Legal das Contas datada de 19 de Abril de 2010, cujo conteúdo aqui consideramos integralmente reproduzido.

O trabalho realizado pode resumir-se como segue:

- Acompanhamento da actividade e dos negócios da Empresa através da obtenção de informações junto do Conselho de Administração e dos vários Serviços;
- Análise, com a frequência e a extensão que considereei necessária, dos procedimentos contabilísticos e das medidas de controlo interno em vigor na Empresa, e realização dos respectivos testes substantivos e de conformidade;
- Revisão analítica das principais contas do Balanço e da Demonstração dos Resultados;
- Contagem do fundo de caixa;
- Análise das reconciliações bancárias;
- Circularização directa dos saldos dos principais contas de terceiros, nomeadamente, clientes, fornecedores, devedores e credores, e bancos, incluindo a aplicação de procedimentos alternativos;
- Obtenção de certidões junto de Conservatórias;
- Obtenção de informações e de valores junto dos consultores jurídicos da Empresa e de repartições fiscais;
- Análise dos saldos considerados de cobrança duvidosa;

- Verificação da adequacidade das provisões existentes face aos respectivos graus de cobrabilidade;
- Análise da evolução das imobilizações e realização de testes sobre adições, abates, transferências entre contas, reintegrações e amortizações, bem como verificação da consistência da aplicação dos critérios utilizados;
- Apreciação e análise dos movimentos ocorridos nas contas que integram o Capital Próprio;
- Testes sobre a especialização dos custos e proveitos;
- Verificação documental das principais transacções e operações;
- Análise de conformidade do relatório de gestão e das Demonstrações Financeiras, com a lei, os estatutos, os registos contabilísticos e verificação da concordância entre as informações divulgadas naquelas peças;

Como corolário do trabalho realizado, e no sentido de dar cumprimento ao disposto nas Normas e Directrizes Técnicas da OROC, solicitámos a V. Exas. que nos fosse enviada a denominada Declaração de Responsabilidade.

Revogação da Autorização: Salientamos que, nos termos do artigo 178º do Regime Geral das Instituições de Crédito e Sociedades Financeiras, a autorização de uma sociedade financeira pode ser revogada pelo Banco de Portugal, entre outros casos, se a sociedade cessar actividade ou a reduzir para nível insignificante por período superior a 12 meses.

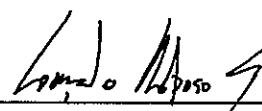
Sede da Sociedade: Devem ser asseguradas as necessárias diligências no sentido de ser alterada a Sede da Sociedade ainda domiciliada no Edifício S. José - Sala 409- Alameda Combatentes da Grande Guerra nº 247 Cascais.

Finalmente não queremos deixar de manifestar a nossa disponibilidade para prestar os esclarecimentos adicionais que sejam considerados convenientes e apresentar os melhores cumprimentos.

De V. Exas.
Atentamente

BDO & Associados, SROC
A Administração


Pedro Aleixo Dias
Sócio-ROC


Gonçalo Raposo Cruz
Director-ROC