

Banco Investimento Imobiliário

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS CONSOLIDADAS

**31 de Dezembro de
2008**

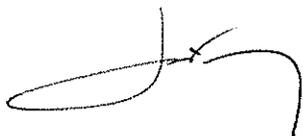
h

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

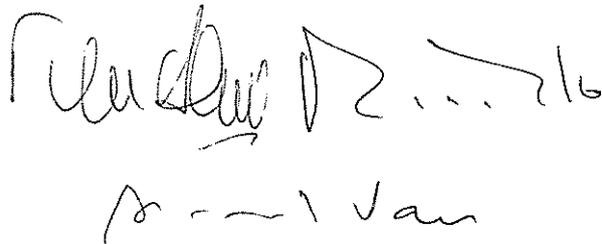
Demonstração dos Resultados Consolidados
para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	Notas	2008	2007
(Milhares de Euros)			
Juros e proveitos equiparados	3	265.564	281.422
Juros e custos equiparados	3	<u>(236.028)</u>	<u>(236.673)</u>
Margem financeira		29.536	44.749
Rendimentos de instrumentos de capital	4	8	-
Resultados de serviços e comissões	5	11.877	4.836
Resultados em operações de negociação e de cobertura	6	(18)	(1.075)
Outros proveitos de exploração	7	<u>95</u>	<u>730</u>
Total de proveitos operacionais		<u>41.498</u>	<u>49.240</u>
Custos com o pessoal	8	3.680	3.661
Outros gastos administrativos	9	8.348	8.951
Amortizações do exercício	10	<u>32</u>	<u>88</u>
Total de custos operacionais		<u>12.060</u>	<u>12.700</u>
		29.438	36.540
Imparidade do crédito	11	(23.934)	(9.240)
Imparidade de outros activos	23	(9.739)	(13.577)
Outras provisões	12	<u>4.252</u>	<u>3.800</u>
Resultado operacional		<u>17</u>	<u>17.523</u>
Resultados de alienação de outros activos	13	<u>(8)</u>	<u>7</u>
Resultado antes de impostos		<u>9</u>	<u>17.530</u>
Impostos			
Correntes	14	(5.323)	(9.673)
Diferidos	14	<u>5.532</u>	<u>3.677</u>
Lucro do exercício		<u>218</u>	<u>11.534</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Armin Van

2

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

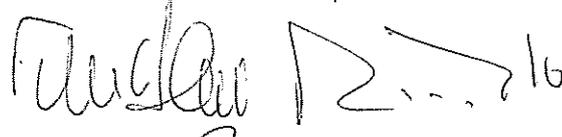
Balanço Consolidado em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	Notas	2008	2007
(Milhares de Euros)			
<i>Activo</i>			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	15	14	6.906
Disponibilidades em outras instituições de crédito	16	166.651	12.084
Aplicações em instituições de crédito	17	364.019	424.882
Créditos a clientes	18	3.623.723	4.137.888
Activos financeiros disponíveis para venda	19	189	184
Activos não correntes detidos para venda	23	4.957	9.189
Outros activos tangíveis	20	60	92
Activos intangíveis	21	-	-
Activos por impostos correntes		2.535	587
Activos por impostos diferidos	22	19.670	14.138
Outros activos	23	205.176	190.274
		<u>4.386.994</u>	<u>4.796.224</u>
<i>Passivo</i>			
Depósitos de outras instituições de crédito	24	3.364.088	3.491.331
Depósitos de clientes	25	18	49
Títulos de dívida emitidos	26	649.167	900.984
Passivos financeiros detidos para negociação	27	115	264
Provisões	28	19.072	15.203
Passivos subordinados	29	140.015	170.023
Passivos por impostos correntes		96	3.984
Outros passivos	30	8.362	8.546
		<u>4.180.933</u>	<u>4.590.384</u>
<i>Situação Líquida</i>			
Capital	31	157.000	157.000
Reservas de justo valor	33	2	(1)
Reservas e resultados acumulados	33	48.841	37.307
Lucro do exercício		218	11.534
		<u>206.061</u>	<u>205.840</u>
		<u>4.386.994</u>	<u>4.796.224</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



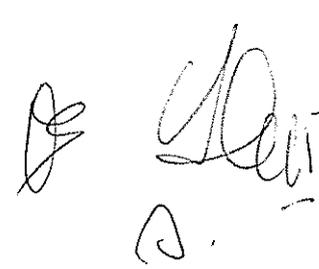
Amirvan

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Demonstração dos Fluxos de Caixa Consolidados
para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	2008	2007
	(Milhares de Euros)	
<i>Fluxos de caixa de actividades operacionais</i>		
Juros recebidos	243.511	278.155
Comissões recebidas	8.075	11.452
Recebimentos por prestação de serviços	7.399	2.605
Pagamento de juros	(226.437)	(234.096)
Pagamento de comissões	(5.311)	(12.587)
Recuperação de empréstimos previamente abatidos	4.610	3.412
Pagamentos (de caixa) a empregados e a fornecedores	(14.046)	(14.042)
	<u>17.801</u>	<u>34.899</u>
<i>Diminuição / (aumento) de activos operacionais:</i>		
Fundos adiantados a instituições de crédito	60.535	239.465
Depósitos detidos de acordo com fins de controlo monetário	6.892	14
Fundos adiantados a clientes	484.820	593.115
Títulos negociáveis a curto prazo	(29)	(1.066)
<i>Aumento / (diminuição) nos passivos operacionais:</i>		
Débitos para com instituições de crédito – a prazo	(135.028)	(637.748)
Débitos para com clientes – à vista	(31)	(3)
Débitos para com clientes – a prazo	-	(13)
	<u>434.960</u>	<u>228.663</u>
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos	<u>11.158</u>	<u>7.866</u>
	<u>446.118</u>	<u>236.529</u>
<i>Fluxos de caixa de actividades de investimento</i>		
Dividendos recebidos	8	-
Juros recebidos de activos financeiros disponíveis para venda	5	5
Venda de imobilizações	-	7
Aumento / (diminuição) em outras contas do activo	(21.586)	14.940
	<u>(21.573)</u>	<u>14.952</u>
<i>Fluxos de caixa de actividades de financiamento</i>		
Emissão de dívida subordinada	-	50.000
Reembolso de dívida subordinada	(29.928)	-
Reembolso de empréstimos obrigacionistas	(250.000)	(299.279)
Aumento / (diminuição) noutras contas de passivo e interesses minoritários	9.950	(7.341)
	<u>(269.978)</u>	<u>(256.620)</u>
Varição líquida em caixa e seus equivalentes	154.567	(5.139)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	12.084	17.223
Outros investimentos de curto prazo (nota 16)	166.651	12.084
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício (nota 16)	<u>166.651</u>	<u>12.084</u>

Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas



2

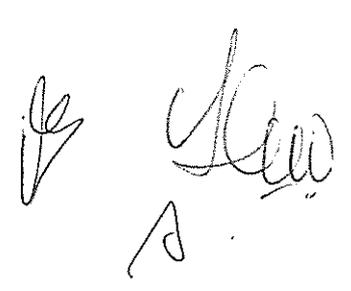
BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Mapa de Alterações na Situação Líquida Consolidada
para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

(Valores expressos em milhares de Euros)

	Total da situação líquida	Capital	Reservas legais e estatutárias	Reservas justo valor	Reservas livres e resultados acumulados
Saldos em 31 de Dezembro de 2006	194.307	157.000	6.844	-	30.463
Constituição de reservas:					
Reserva legal	-	-	2.428	-	(2.428)
Lucro do exercício	11.534	-	-	-	11.534
Reservas de justo valor	(1)	-	-	(1)	-
Outras reservas	-	-	-	-	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	205.840	157.000	9.272	(1)	39.569
Constituição de reservas:					
Reserva legal (nota 32)	-	-	846	-	(846)
Lucro do exercício	218	-	-	-	218
Reservas de justo valor	3	-	-	3	-
Saldos em 31 de Dezembro de 2008	206.061	157.000	10.118	2	38.941

Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras consolidadas



BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas

31 de Dezembro de 2008

1. Políticas contabilísticas

a) Bases de apresentação

O Banco de Investimento Imobiliário, S.A. ('BII' ou Banco) é um banco de capitais privados, constituído em Portugal em 29 de Dezembro de 1992. Iniciou a sua actividade em 15 de Abril de 1993 e as demonstrações financeiras agora apresentadas reflectem os resultados das operações do Banco e das suas subsidiárias (em conjunto "Grupo"), para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007.

O Banco tem por objecto principal a realização de operações de crédito imobiliário, nomeadamente crédito à habitação e crédito a promotores para o desenvolvimento de projectos imobiliários. Actualmente o Banco tem uma produção residual, registando apenas as operações que derivem de apoios adicionais a clientes existentes na carteira de crédito. Todos os novos contratos angariados pelo Banco são transferidos para o Banco Comercial Português, S.A., sendo recebidas as comissões correspondentes mediante os acordos de angariação celebrados com essa instituição.

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 regulamentação para a legislação Portuguesa através do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de Fevereiro, e do Aviso n.º 1/2005 do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras consolidadas do Grupo são preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro ('IFRS') conforme endossadas pela União Europeia (UE) a partir do exercício de 2005. As IFRS incluem as normas emitidas pelo International Accounting Standards Board ('IASB') bem como as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC') e pelos respectivos órgãos antecessores. As demonstrações financeiras consolidadas agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração do Banco em 9 de Fevereiro de 2009. As demonstrações financeiras são apresentadas em euros, arredondadas ao milhar mais próximo.

O Grupo adoptou o IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações bem como a IAS 1 (alterada) - Apresentação das demonstrações financeiras - Requisitos de divulgação de capital regulamentar. Estas normas, de aplicação obrigatória com referência a 1 de Janeiro de 2007, tiveram impacto ao nível das divulgações apresentadas, não tendo tido qualquer efeito nos capitais próprios do Grupo. De acordo com as disposições transitórias destas normas, são apresentados valores comparativos relativamente às novas divulgações exigidas.

Adicionalmente, o Grupo adoptou a partir de 2008 a IAS 39 e IFRS 7 - Reclassificação de Instrumentos Financeiros, o IFRIC 11 e IFRS 2 - Transacção com Treasury Shares e Grupo e IFRIC 14 e IAS 19 - Limite para activos de benefícios definido, requisitos mínimos de financiamento e sua interacção. A adopção destas interpretações não teve qualquer efeito nas demonstrações financeiras do Grupo.

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, foram preparadas para efeitos de reconhecimento e mensuração em conformidade com as IFRS aprovadas pela UE e em vigor nessa data.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para os instrumentos financeiros derivados, activos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados (negociação e fair value option) e activos financeiros disponíveis para venda, excepto aqueles para os quais o justo valor não está disponível. Os activos e passivos que se encontram cobertos no âmbito da contabilidade de cobertura são apresentados ao justo valor relativamente ao risco coberto, quando aplicável. Os outros activos e passivos financeiros e activos e passivos não financeiros são registados ao custo amortizado ou custo histórico. Activos não correntes detidos para venda e grupos detidos para venda ('disposal groups') são registados ao menor do seu valor contabilístico ou justo valor deduzido dos respectivos custos de venda.

As políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente a todas as entidades do Grupo, em todos os exercícios apresentados nas demonstrações financeiras consolidadas.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos activos, passivos, proveitos e custos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior índice de julgamento ou complexidade, ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na nota 1 x).

b) Bases de consolidação

Participações financeiras em subsidiárias

As participações financeiras em empresas subsidiárias em que o Grupo exerce o controlo são consolidadas pelo método de consolidação integral desde a data em que o Grupo assume o controlo sobre as suas actividades financeiras e operacionais até ao momento em que esse controlo cessa. Presume-se a existência de controlo quando o Grupo detém mais de metade dos direitos de voto. Existe também controlo quando o Grupo detém o poder, directa ou indirectamente, de gerir a política financeira e operacional de determinada empresa de forma a obter benefícios das suas actividades, mesmo que a percentagem que detém sobre os seus capitais próprios seja inferior a 50%.

Quando as perdas acumuladas de uma subsidiária atribuíveis aos interesses minoritários excedem o interesse minoritário no capital próprio dessa subsidiária, o excesso é atribuível ao Grupo sendo os prejuízos registados em resultados na medida em que forem incorridos. Os lucros obtidos subsequentemente são reconhecidos como proveitos do Grupo até que as perdas atribuídas a interesses minoritários anteriormente absorvidas pelo Grupo sejam recuperadas.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

Investimentos em subsidiárias e associadas residentes no estrangeiro

As demonstrações financeiras das subsidiárias e associadas do Grupo residentes no estrangeiro são preparadas na sua moeda funcional, definida como a moeda da economia onde estas operam ou como a moeda em que as subsidiárias obtêm os seus proveitos ou financiam a sua actividade. Na consolidação, o valor dos activos e passivos de subsidiárias residentes no estrangeiro é registado pelo seu contravalor em Euros à taxa de câmbio oficial em vigor na data de balanço.

Relativamente às participações expressas em moeda estrangeira em que se aplica o método de consolidação integral, proporcional e equivalência patrimonial, as diferenças cambiais apuradas entre o valor de conversão em Euros da situação patrimonial no início do ano e o seu valor convertido à taxa de câmbio em vigor na data de balanço, a que se reportam as contas consolidadas, devem ser relevadas por contrapartida de reservas consolidadas. As diferenças cambiais resultantes dos instrumentos de cobertura relativamente às participações expressas em moeda estrangeira são anuladas de resultados do exercício no processo de consolidação, por contrapartida das diferenças cambiais registadas em capitais próprios em relação aquelas participações financeiras. Sempre que a cobertura não seja totalmente efectiva, a diferença apurada é registada por contrapartida de resultados do exercício.

Os resultados destas subsidiárias são transpostos pelo seu contravalor em Euros, a uma taxa de câmbio aproximada com as taxas em vigor na data em que se efectuaram as transacções. As diferenças cambiais resultantes da conversão em Euros dos resultados do exercício, entre as taxas de câmbio utilizadas na demonstração de resultados e as taxas de câmbio em vigor na data de balanço, são registadas em capitais próprios - diferenças cambiais.

Na alienação de participações financeiras em subsidiárias residentes no estrangeiro, as diferenças cambiais associadas à participação financeira e à respectiva operação de cobertura e previamente registadas em reservas são reconhecidas em resultados, como parte integrante do ganho ou perda resultante da alienação.

Transacções eliminadas em consolidação

Os saldos e transacções entre empresas do Grupo, bem como alguns ganhos e perdas não realizados resultantes dessas transacções, são anulados na preparação das demonstrações financeiras consolidadas. Os ganhos e perdas não realizados de transacções com associadas e entidades controladas conjuntamente são eliminados na proporção da participação do Grupo nessas entidades.

c) Crédito sobre clientes

A rubrica crédito a clientes inclui os empréstimos originados pelo Grupo, para os quais não existe uma intenção de venda no curto prazo, sendo o seu registo efectuado na data em que os fundos são disponibilizados aos clientes.

O desreconhecimento destes activos no balanço ocorre nas seguintes situações: (i) os direitos contratuais do Grupo expiram; ou (ii) o Grupo transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios associados.

O crédito a clientes é reconhecido inicialmente ao seu justo valor, acrescido dos custos de transacção, e é subsequentemente valorizado ao custo amortizado, com base no método da taxa de juro efectiva, sendo apresentado em balanço deduzido de perdas por imparidade.

Imparidade

A política do Grupo consiste na avaliação regular da existência de evidência objectiva de imparidade na sua carteira de crédito. As perdas por imparidade identificadas são registadas por contrapartida de resultados, sendo subsequentemente revertidas por resultados caso se verifique uma redução do montante da perda estimada, num período posterior.

Após o reconhecimento inicial, um crédito ou uma carteira de créditos sobre clientes, definida como um conjunto de créditos com características de risco semelhantes, poderá ser classificada como carteira com imparidade quando existe evidência objectiva de imparidade resultante de um ou mais eventos, e quando estes tenham impacto no valor estimado dos fluxos de caixa futuros do crédito ou carteira de créditos sobre clientes, que possa ser estimado de forma fiável.

De acordo com a IAS 39 existem dois métodos para o cálculo das perdas por imparidade: (i) análise individual; e (ii) análise colectiva.

(i) Análise individual

(i) Análise individual

A avaliação da existência de perdas por imparidade em termos individuais é determinada através de uma análise da exposição total de crédito caso a caso. Para cada crédito considerado individualmente significativo, o Grupo avalia, em cada data de balanço, a existência de evidência objectiva de imparidade. Na determinação das perdas por imparidade em termos individuais são considerados os seguintes factores:

- A exposição total de cada cliente junto do Grupo e a existência de crédito vencido;
- A viabilidade económico-financeira do negócio do cliente e a sua capacidade de gerar meios suficientes para fazer face aos serviços da dívida no futuro;
- A existência, natureza e o valor estimado dos colaterais associados a cada crédito;
- A deterioração significativa no 'rating' do cliente;
- O património do cliente em situações de liquidação ou falência;
- A existência de credores privilegiados;
- O montante e os prazos de recuperação estimados.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

As perdas por imparidade são calculadas através da comparação do valor actual dos fluxos de caixa futuros esperados descontados à taxa de juro efectiva original de cada contrato e o valor contabilístico de cada crédito, sendo as perdas registadas por contrapartida de resultados. O valor contabilístico dos créditos com imparidade é apresentado no balanço líquido das perdas por imparidade. Para os créditos com uma taxa de juro variável, a taxa de desconto utilizada corresponde à taxa de juro efectiva anual, aplicável no período em que foi determinada a imparidade.

O cálculo do valor actual dos fluxos de caixa futuros esperados de um crédito com garantias reais, corresponde aos fluxos de caixa que possam resultar da recuperação e venda do colateral, deduzido dos custos inerentes à sua recuperação e venda.

Os créditos em que não seja identificada uma evidência objectiva de imparidade, são agrupados em carteiras com características de risco de crédito semelhantes, as quais são avaliadas colectivamente.

(ii) Análise colectiva

As perdas por imparidade baseadas na análise colectiva podem ser calculadas através de duas perspectivas:

- para grupos homogêneos de créditos não considerados individualmente significativos; ou
- em relação a perdas incorridas mas não identificadas ('IBNR') em créditos sujeitos à análise individual de imparidade (ver parágrafo (i) anterior).

As perdas por imparidade em termos colectivos são determinadas considerando os seguintes aspectos:

- experiência histórica de perdas em carteiras de risco semelhante;
- conhecimento da envolvente económica e da sua influência sobre o nível das perdas históricas; e
- período estimado entre a ocorrência da perda e a sua identificação.

A metodologia e os pressupostos utilizados para estimar os fluxos de caixa futuros são revistos regularmente pelo Grupo de forma a monitorizar as diferenças entre as estimativas de perdas e as perdas reais.

Os créditos analisados individualmente para os quais não foi identificada evidência objectiva de imparidade, são agrupados tendo por base características de risco semelhantes com o objectivo de determinar as perdas por imparidade em termos colectivos. Esta análise permite ao Grupo o reconhecimento de perdas cuja identificação, em termos individuais, só ocorrerá em períodos futuros.

d) Instrumentos Financeiros

(i) Classificação, reconhecimento inicial e mensuração subsequente

1) Activos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados

1a) Activos financeiros detidos para negociação

Os activos e passivos financeiros adquiridos ou emitidos com o objectivo de venda ou recompra no curto prazo, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou acções, ou que façam parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que são geridos em conjunto e para os quais existe evidência de um padrão recente de tomada de lucros no curto prazo ou que se enquadrem na definição de derivado (excepto no caso de um derivado que seja um instrumento de cobertura e eficaz), são classificados como de negociação. Os dividendos associados a estas carteiras são registados em Resultados de Operações Financeiras.

Os derivados de negociação com um justo valor positivo são incluídos na rubrica activos financeiros detidos para negociação, sendo os derivados de negociação com justo valor negativo incluídos na rubrica passivos financeiros detidos para negociação.

1b) Activos ou passivos financeiros ao justo valor por decisão da própria entidade ("Fair Value Option")

O Grupo adoptou o "Fair value option" para certas emissões, crédito e depósitos a prazo efectuados desde o exercício de 2007 que contêm derivados embutidos ou com derivados de cobertura associados. As variações de risco de crédito do Grupo associadas a passivos financeiros em "Fair Value Option" encontram-se divulgadas na nota da rubrica "Resultados em operações de negociação e de cobertura".

A designação dos activos ou passivos financeiros ao justo valor através de resultados é realizada desde que se verifique pelo menos um dos seguintes requisitos:

- os activos e passivos são geridos, avaliados e reportados internamente ao seu justo valor;
- a designação elimina ou reduz significativamente o "mismatch" contabilístico das transacções;
- os activos ou passivos contêm derivados que alteram significativamente os fluxos de caixa dos contratos originais ("host contract").

Os activos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados são reconhecidos inicialmente ao seu justo valor, com os custos ou proveitos associados às transacções reconhecidos em resultados, e posteriormente valorizados ao justo valor. Os custos e proveitos subsequentes resultantes das alterações do justo valor e recebimento de dividendos são reconhecidos na rubrica "Resultados em operações de negociação e de cobertura" da demonstração de resultados. A periodificação dos juros e do prémio/desconto (quando aplicável) é reconhecida na margem financeira de acordo com a taxa de juro efectiva de cada operação, assim como dos derivados associados a instrumentos financeiros classificados em "Fair Value Option".

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

2) Activos financeiros disponíveis para venda

Activos financeiros disponíveis para venda detidos com o objectivo de serem mantidos pelo Grupo, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou acções, são classificados como disponíveis para venda, excepto se forem classificados numa outra categoria de activos financeiros. Os activos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente ao justo valor, incluindo os custos ou proveitos associados às transacções. Os activos financeiros disponíveis para venda são posteriormente mensurados ao seu justo valor. As alterações no justo valor são registadas por contrapartida de reservas de justo valor até ao momento em que são vendidos ou quando existem perdas de imparidade. Na alienação dos activos financeiros disponíveis para venda, os ganhos ou perdas acumuladas reconhecidas como reservas de justo valor são reconhecidos na rubrica "Resultados de activos financeiros disponíveis para venda" da demonstração de resultados. Os juros de instrumentos de dívida são reconhecidos com base na taxa de juro efectiva, considerando a vida útil esperada do activo. Nas situações em que existe prémio ou desconto associado aos activos, o prémio ou desconto é incluído no cálculo da taxa de juro efectiva. Os dividendos são reconhecidos em resultados quando for atribuído o direito ao recebimento.

3) Activos financeiros detidos até à maturidade (Held-to-maturity)

Nesta categoria são reconhecidos activos financeiros, excepto derivados, com pagamentos fixos ou determináveis e maturidade fixa, para os quais o Grupo tem a intenção e capacidade de manter até à maturidade e que não foram designados nem na categoria de activos financeiros ao justo valor através de resultados nem activos financeiros disponíveis para venda. Estes activos financeiros são reconhecidos ao seu justo valor no momento inicial do seu reconhecimento e mensurados subsequentemente ao custo amortizado. As perdas por imparidade são reconhecidas em resultados.

Qualquer reclassificação ou venda de activos financeiros reconhecidos nesta categoria, que não seja realizada próxima da maturidade, obrigará o Grupo a reclassificar integralmente esta carteira para Activos financeiros disponíveis para venda e o Grupo ficará durante dois anos impossibilitado de classificar qualquer activo financeiro nesta categoria.

4) "Loans and receivables"

O Grupo apresenta também activos financeiros classificados nesta categoria quando a intenção da gestão não é a sua venda imediata nem num futuro próximo. Como exemplo o Grupo poderá apresentar obrigações não cotadas classificadas nesta categoria. Os activos financeiros aqui reconhecidos são inicialmente registados ao seu justo valor e subsequentemente ao custo amortizado líquido de imparidade. Os custos de transacção associados são reconhecidos inicialmente em balanço e amortizados para resultados, através da taxa de juro efectiva.

5) Outros passivos financeiros

Os outros passivos financeiros são todos os passivos financeiros que não se encontram registados na categoria de passivos financeiros ao justo valor através de resultados. Esta categoria inclui tomadas em mercado monetário, depósitos de clientes e de outras instituições financeiras, dívida emitida, entre outros.

(i) Imparidade

Em cada data de balanço é efectuada uma avaliação da existência de evidência objectiva de imparidade nomeadamente de um impacto adverso nos fluxos de caixa futuros estimados de um activo financeiro ou grupo de activos financeiros que possa ser medido de forma fiável com base numa queda acentuada ou prolongada do justo valor do activo, abaixo do custo de aquisição.

Se for identificada imparidade num activo financeiro disponível para venda, a perda acumulada (mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o justo valor, excluindo perdas de imparidade anteriormente reconhecidas por contrapartida de resultados) é transferida de reservas de justo valor e reconhecida em resultados. Caso, num período subsequente, o justo valor dos instrumentos de dívida classificados como disponíveis para venda aumentar e esse aumento puder ser objectivamente associado um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por imparidade na demonstração de resultados, a perda por imparidade é revertida por contrapartida de resultados. As perdas de imparidade reconhecidas em instrumentos de capital classificados como disponíveis para venda quando se revertem são registadas por contrapartida de reservas.

(ii) Derivados embutidos

Os derivados embutidos em instrumentos financeiros são tratados separadamente sempre que os riscos e benefícios económicos do derivado não estão relacionados com os do instrumento principal, desde que este não esteja à partida reconhecido ao justo valor através de resultados. Os derivados embutidos são registados ao justo valor com as suas variações registadas em resultados do exercício e apresentados na carteira de derivados de negociação.

e) Reclassificação entre categorias de instrumentos financeiros

Em Outubro de 2008 o IASB emitiu a revisão da norma IAS 39 - Reclassificação de instrumentos financeiros (Amendments to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement and IFRS 7: Financial Instruments Disclosures). Esta alteração veio permitir que uma entidade transfira de activos financeiros ao justo valor através de resultados - negociação para as carteiras de activos financeiros disponíveis para venda, "Loans and Receivables" ou para activos financeiros detidos até à maturidade ("Held-to-maturity"), desde que esses activos financeiros obedeam às características de cada categoria.

As transferências de activos financeiros disponíveis para venda para as categorias de "Loans and receivables" e "Held-to-maturity" são também permitidas.

São proibidas as transferências de e para activos e passivos financeiros ao justo valor por decisão da própria entidade ("Fair Value Option").

f) Desreconhecimento

O Grupo desreconhece os activos financeiros quando expiram todos os direitos a fluxos de caixa futuros ou os activos foram transferidos. Quando ocorre uma transferência de activos, o desreconhecimento apenas pode ocorrer quando substancialmente todos os riscos e benefícios dos activos foram transferidos ou o Grupo não mantém controlo dos activos.

O Grupo procede ao desreconhecimento de passivos financeiros quando os mesmos são cancelados ou extintos.

g) Instrumentos de capital

Um instrumento financeiro é classificado como instrumento de capital quando não existe uma obrigação contratual de a sua liquidação ser efectuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro activo financeiro a terceiros, independentemente da sua forma legal, evidenciando um interesse residual nos activos de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos.

Os custos de transacção directamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital são registados por contrapartida do capital próprio como uma dedução ao valor da emissão. Os valores pagos e recebidos pelas compras e vendas de instrumentos de capital são registados no capital próprio, líquidos dos custos de transacção.

As distribuições efectuadas por conta de instrumentos de capital são deduzidas ao capital próprio como dividendos quando declaradas.

As acções preferenciais são classificadas como capital quando o reembolso ocorre apenas por opção do Grupo e os dividendos sejam pagos pelo Grupo numa base discricionária.

Os rendimentos de instrumentos de capital (dividendos) são reconhecidos quando o direito de receber o seu rendimento é estabelecido.

h) Instrumentos financeiros compostos

Instrumentos financeiros que contenham um passivo e uma componente de capital (obrigações convertíveis) são classificados como instrumentos financeiros compostos. Para os instrumentos financeiros classificados como instrumentos compostos, os termos da sua conversão para acções ordinárias (número de acções) não podem variar em função de alterações do seu justo valor. A componente de passivo corresponde ao valor actual dos reembolsos de capital e juros futuros descontados à taxa de juro de mercado aplicável a passivos similares que não possuam opção de conversão. A componente de capital corresponde à diferença entre o valor recebido da emissão e o valor atribuído ao passivo. Os juros reconhecidos são calculados utilizando a taxa de juro efectiva.

i) Activos não correntes detidos para venda

Os activos não correntes ou grupos de activos não correntes detidos para venda (grupos de activos em conjunto com os respectivos passivos, que incluem pelo menos um activo não corrente), são classificados como detidos para venda quando o seu custo for recuperado principalmente através de venda, os activos ou grupos de activos estão disponíveis para venda imediata e a sua venda é muito provável.

O Grupo também classifica como activos não correntes detidos para venda os activos não correntes ou grupos de activos adquiridos apenas com o objectivo de venda posterior, que estão disponíveis para venda imediata e cuja venda é muito provável.

Imediatamente antes da sua classificação como disponíveis para venda, a mensuração de todos os activos não correntes e todos os activos e passivos incluídos num grupo de activos para venda é efectuada de acordo com as IFRS aplicáveis. Após a sua classificação, estes activos ou grupos de activos são mensurados ao menor entre o seu custo e o seu justo valor deduzido dos custos de venda.

j) Locação financeira

Na óptica do locatário os contratos de locação financeira são registados na data do seu início como activo e passivo pelo justo valor da propriedade locada, que é equivalente ao valor actual das rendas de locação vincendas.

As rendas são constituídas pelo encargo financeiro e pela amortização financeira do capital. Os encargos financeiros são imputados aos períodos durante o prazo de locação, a fim de produzir uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo para cada período.

Na óptica do locador os activos detidos sob locação financeira são registados no balanço como capital em locação pelo valor equivalente ao investimento líquido de locação financeira.

As rendas são constituídas pelo proveito financeiro e pela amortização financeira do capital.

O reconhecimento do resultado financeiro reflecte uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido remanescente do locador.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

k) Reconhecimento de juros

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros activos e passivos mensurados ao custo amortizado são reconhecidos nas rubricas de juros e proveitos similares ou juros e custos similares, utilizando o método da taxa de juro efectiva.

A taxa de juro efectiva corresponde à taxa que desconta os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro (ou, quando apropriado, por um período mais curto), para o valor líquido actual de balanço do activo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efectiva o Grupo procede à estimativa dos fluxos de caixa futuros considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro (por exemplo opções de pagamento antecipado), não considerando eventuais perdas por imparidade. O cálculo inclui as comissões pagas ou recebidas consideradas como parte integrante da taxa de juro efectiva, custos de transacção e todos os prémios ou descontos directamente relacionados com a transacção.

No caso de activos financeiros ou grupos de activos financeiros semelhantes para os quais foram reconhecidas perdas por imparidade, os juros registados em resultados são determinados com base na taxa de juro utilizada para desconto de fluxos de caixa futuros na mensuração da perda por imparidade.

Para os instrumentos financeiros derivados, com excepção daqueles que forem classificados como instrumentos de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro corrido não é autonomizada das alterações no seu justo valor, sendo classificada como Resultados de operações de negociação e cobertura. Para derivados de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro corrido é reconhecida em Juros e proveitos equiparados ou em Juros e custos equiparados.

l) Reconhecimento de proveitos resultantes de serviços e comissões

Os proveitos resultantes de serviços e comissões são reconhecidos de acordo com os seguintes critérios:

- quando são obtidos à medida que os serviços são prestados, o seu reconhecimento em resultados é efectuado no período a que respeitam;
- quando resultam de uma prestação de serviços, o seu reconhecimento é efectuado quando o referido serviço está concluído.

Os proveitos resultantes de serviços e comissões quando são uma parte integrante da taxa de juro efectiva de um instrumento financeiro são registados na margem financeira.

m) Resultados de operações financeiras (Resultados em operações de negociação e de cobertura e Resultados de activos financeiros disponíveis para venda)

O Resultado de Operações Financeiras regista os ganhos e perdas dos activos e passivos financeiros classificados como de negociação (incluindo variações de justo valor e juros de derivados e derivados embutidos) e dividendos associados a estas carteiras. Inclui igualmente os resultados das operações da carteira de activos financeiros disponíveis para venda, assim como as variações de justo valor dos derivados de cobertura e dos itens cobertos, quando aplicável.

n) Outros activos tangíveis

Os outros activos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das respectivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Os custos subsequentes são reconhecidos como um activo separado apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para o Grupo. As despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo à medida que são incorridas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

O Grupo procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciam que o valor contabilístico excede o maior entre o valor de uso e o valor realizável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperada:

	<u>Número de anos</u>
Imóveis	50
Obras em edificios alheios	10
Equipamento	4 a 12
Outras imobilizações	3

Sempre que exista uma indicação de que um activo fixo tangível possa ter imparidade, é efectuada uma estimativa do seu valor recuperável, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido desse activo exceda o valor recuperável.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido de custos de venda e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor actual dos fluxos de caixa estimados futuros que se espera vir a obter com o uso continuado do activo e da sua alienação no final da vida útil.

As perdas por imparidade de activos fixos tangíveis são reconhecidas em resultados.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

o) Activos intangíveis

Encargos com projectos de investigação e desenvolvimento

O Grupo não procede à capitalização de despesas de investigação e desenvolvimento. Todos os encargos são registados como custo no exercício em que ocorrem.

Software

O Grupo regista em activos intangíveis os custos associados ao software adquirido a entidades terceiras e procede à sua amortização linear pelo período de vida útil estimado em 3 anos. O Grupo não capitaliza custos gerados internamente relativos ao desenvolvimento de software.

p) Aplicações por recuperação de crédito

O Grupo, à luz do disposto na IFRS 5, classifica em activos não correntes detidos para venda os imóveis detidos por recuperação de crédito para os quais existem contratos promessa de compra e venda ("CPCV") para os próximos 12 meses. Estes activos são contabilizados de acordo com o disposto na nota 1k), encontrando-se reconhecidos pelo valor acordado nos CPCV.

As aplicações por recuperação de crédito incluem os imóveis e outros activos resultantes da resolução de contratos de crédito sobre clientes para os quais não existem CPCV. Estes activos são registados na rubrica Outros Activos, uma vez que o prazo até à venda destes activos é na generalidade superior a um ano. Estes activos encontram-se mensurados inicialmente pelo menor entre o seu justo valor líquido de despesas e o valor contabilístico do crédito existente na data em que foi efectuada a dação ou arrematação judicial do bem.

O justo valor é baseado no valor de mercado, sendo este determinado com base no preço expectável de venda obtido através de avaliações periódicas efectuadas pelo Grupo.

A mensuração subsequente destes activos é efectuada ao menor entre o seu valor contabilístico e o correspondente justo valor, líquido de despesas, não sendo sujeitos a amortização. Caso existam perdas não realizadas, estas são registadas como perdas de imparidade por contrapartida de resultados do exercício.

q) Caixa e equivalentes de caixa

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

A caixa e equivalentes de caixa excluem os depósitos de natureza obrigatória realizados junto de bancos centrais.

r) Offsetting

Os activos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido registado no balanço quando o Grupo tem um direito legal de compensar os valores reconhecidos e as transacções podem ser liquidadas pelo seu valor líquido.

s) Transacções em moeda estrangeira

As transacções em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio da data da transacção. Os activos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira, que estão contabilizados ao custo histórico, são convertidos à taxa de câmbio da data de balanço. As diferenças cambiais resultantes da conversão são reconhecidas em resultados. Os activos e passivos não monetários denominados em moeda estrangeira, registados ao custo histórico, são convertidos à taxa de câmbio da data da transacção. Activos e passivos não monetários registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio da data em que o justo valor foi determinado.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

t) Benefícios a empregados

Plano de benefícios definidos

Plano de benefícios definidos

O Grupo tem a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores pensões de reforma por velhice, pensões de reforma por invalidez e pensões de sobrevivência, nos termos do estabelecido nas duas convenções colectivas de trabalho que outorgou. Estes benefícios estão previstos nos planos de pensões "Plano ACT" e "Plano ACTQ" do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Comercial Português", os quais correspondem ao plano base das referidas convenções colectivas (condições previstas no sistema de segurança social privado do sector bancário para a constituição do direito ao recebimento de uma pensão).

A par dos benefícios previstos nos dois planos acima referidos, o Grupo assumiu a responsabilidade, desde que verificadas determinadas condições em cada exercício, de atribuir complementos de reforma aos colaboradores do Grupo, tendo em conta as especificidades dos instrumentos da regulamentação colectiva e a situação previdencial de cada um (Plano Complementar).

A responsabilidade líquida do Grupo com planos de reforma (planos de benefício definido) é estimada anualmente, à data de fecho de contas.

O Grupo optou na data da transição para as IFRS, 1 de Janeiro de 2004, pela aplicação retrospectiva da IAS 19, tendo efectuado o recálculo das responsabilidades com o fundo de pensões e dos respectivos ganhos e perdas actuariais, cujo diferimento é efectuado de acordo com o método do corredor definido nesta Norma. O cálculo actuarial é efectuado com base no método de crédito da unidade projectada e utilizando pressupostos actuariais e financeiros de acordo com os parâmetros exigidos pela IAS 19.

Os custos de serviço corrente e o custo dos juros resultante do 'unwinding' dos passivos do plano deduzidos do retomo esperado dos activos do plano são registados por contrapartida de custos operacionais.

A responsabilidade líquida do Grupo relativa ao plano de pensões de benefício definido é calculada separadamente para cada plano através da estimativa do valor de benefícios futuros que cada colaborador deve receber em troca pelo seu serviço no período corrente e em períodos passados. O benefício é descontado de forma a determinar o seu valor actual, sendo aplicada a taxa de desconto correspondente à taxa de obrigações de alta qualidade de sociedades com maturidade semelhante à data do termo das obrigações do plano. A responsabilidade líquida é determinada após a dedução do justo valor dos activos do Fundo de Pensões.

Outros benefícios que não de pensões, nomeadamente, os encargos de saúde dos colaboradores na situação de reforma e benefícios atribuíveis ao cônjuge e descendentes por morte antes da reforma são igualmente considerados no cálculo das responsabilidades.

Os custos resultantes de reformas antecipadas e os respectivos ganhos e perdas actuariais são registados por contrapartida de resultados no exercício em que as reformas antecipadas são aprovadas e comunicadas.

De acordo com o método do corredor, os ganhos e perdas actuarias não reconhecidos, que excedam 10% do maior entre o valor actual das obrigações definidas e o justo valor dos activos do Fundo são registados por contrapartida de resultados pelo período de 20 anos correspondente à vida útil remanescente estimada dos colaboradores no activo.

Os pagamentos aos fundos são efectuados anualmente por cada empresa do Grupo de acordo com um plano de contribuições determinado de forma a assegurar a solvência do fundo, incluindo a cobertura do Plano Complementar. O financiamento mínimo das responsabilidades é de 100% para as pensões em pagamento e 95% para os serviços passados do pessoal no activo.

Plano de contribuição definida

Para o Plano de contribuição definida, aplicável ao Plano Complementar, as responsabilidades relativas ao benefício atribuível aos colaboradores do Grupo são reconhecidas como um custo do exercício quando devidas.

Planos de remuneração com acções

À data de 31 de Dezembro de 2008, não se encontra em vigor nenhum plano de remuneração com acções.

Remuneração variável paga aos colaboradores

Compete ao Conselho de Administração Executivo fixar os respectivos critérios de alocação a cada colaborador.

A remuneração variável atribuída aos colaboradores é registada por contrapartida de resultados no exercício a que dizem respeito.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

u) Imposto sobre lucros

Os impostos sobre lucros registados em resultados incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração de resultados, excepto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios. Os impostos diferidos reconhecidos nos capitais próprios decorrentes da reavaliação de activos financeiros disponíveis para venda e de derivados de cobertura de fluxos de caixa são posteriormente reconhecidos em resultados no momento em que forem reconhecidos em resultados os ganhos e perdas que lhes deram origem.

Os impostos correntes correspondem ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do período, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de períodos anteriores.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos activos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os activos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

O Grupo procede, conforme estabelecido na IAS 12, parágrafo 74, à compensação dos activos e passivos por impostos diferidos sempre que: (i) a sociedade em causa tenha o direito legalmente executável de compensar activos por impostos correntes e passivos por impostos correntes; e (ii) os activos e passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável ou diferentes entidades tributáveis que pretendam liquidar passivos e activos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os activos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que os passivos ou activos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidados ou recuperados.

v) Relato por segmentos

Um segmento de negócio é um componente identificável do Grupo, que se destina a fornecer um produto ou serviço individual ou um grupo de produtos ou serviços relacionados, e que esteja sujeito a riscos e benefícios que sejam diferenciáveis dos restantes segmentos de negócio.

Um segmento geográfico é um componente identificável do Grupo, que se destina a fornecer um produto ou serviço individual ou um grupo de produtos ou serviços relacionados, dentro de um ambiente económico específico e que esteja sujeito a riscos e benefícios que sejam diferenciáveis de outros, que operem em ambientes económicos diferentes.

De acordo com a actividade desenvolvida pelo Grupo, os elementos de Balanço e Demonstração de Resultados são enquadráveis num único segmento de negócio, "Banca de Retalho", sendo totalmente desenvolvida no mercado nacional.

w) Provisões

São reconhecidas provisões quando (i) o Banco tem uma obrigação presente (legal ou decorrente de práticas passadas ou políticas publicadas que impliquem o reconhecimento de certas responsabilidades), (ii) seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido e (iii) quando possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

As provisões são revistas no final de cada data de reporte e ajustadas para reflectir a melhor estimativa, sendo revertidas por resultados na proporção dos pagamentos que não sejam prováveis.

As provisões são desreconhecidas através da sua utilização, para as obrigações para as quais foram inicialmente constituídas.

x) Estimativas contabilísticas na aplicação das políticas contabilísticas

As IFRS estabeleceram um conjunto de tratamentos contabilísticos que requerem que o Conselho de Administração utilize o julgamento e faça as estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pelo Grupo são analisadas nos parágrafos seguintes, no sentido de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afecta os resultados reportados do Grupo e a sua divulgação.

Considerando que em algumas situações as normas contabilísticas permitem um tratamento contabilístico alternativo em relação ao adoptado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pelo Grupo poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que os critérios adoptados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira do Grupo e das suas operações em todos os aspectos materialmente relevantes.

Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para assistir o leitor no entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas ou estimativas são mais apropriadas.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

Imparidade dos activos financeiros disponíveis para venda

O Grupo determina que existe imparidade nos seus activos financeiros disponíveis para venda quando existe uma desvalorização continuada ou de valor significativo no seu justo valor. A determinação de uma desvalorização continuada ou de valor significativo requer julgamento. No julgamento efectuado, o Grupo avalia, entre outros factores, a volatilidade normal dos preços dos activos financeiros.

Adicionalmente, as avaliações são obtidas através de preços de mercado ou de modelos de avaliação, os quais requerem a utilização de determinados pressupostos ou julgamento no estabelecimento de estimativas de justo valor.

Metodologias alternativas e a utilização de diferentes pressupostos e estimativas poderiam resultar num nível diferente de perdas por imparidade reconhecidas, com o consequente impacto nos resultados consolidados do Grupo.

Perdas por imparidade em créditos sobre clientes

O Grupo efectua uma revisão periódica da sua carteira de crédito de forma a avaliar a existência de perdas por imparidade, conforme referido na nota 1 c).

O processo de avaliação da carteira de crédito de forma a determinar se uma perda por imparidade deve ser reconhecida é sujeito a diversas estimativas e julgamentos. Este processo inclui factores como a probabilidade de incumprimento, as notações de risco, o valor dos colaterais associado a cada operação, as taxas de recuperação e as estimativas quer dos fluxos de caixa futuros, quer do momento do seu recebimento.

Metodologias alternativas e a utilização de outros pressupostos e estimativas poderiam resultar em níveis diferentes das perdas por imparidade reconhecidas, com o consequente impacto nos resultados consolidados do Grupo.

Justo valor dos instrumentos financeiros derivados

O justo valor é baseado em cotações de mercado, quando disponíveis, e na sua ausência é determinado com base na utilização de preços de transacções recentes, semelhantes e realizadas em condições de mercado ou com base em metodologias de avaliação, baseadas em técnicas de fluxos de caixa futuros descontados considerando as condições de mercado, o efeito do tempo, a curva de rentabilidade e factores de volatilidade. Estas metodologias podem requerer a utilização de pressupostos ou julgamentos na estimativa do justo valor.

Consequentemente, a utilização de diferentes metodologias ou de diferentes pressupostos ou julgamentos na aplicação de determinado modelo poderiam originar resultados financeiros diferentes daqueles reportados.

Impostos sobre os lucros

O Grupo encontra-se sujeito ao pagamento de impostos sobre lucros em diversas jurisdições. Para determinar o montante global de impostos sobre os lucros foi necessário efectuar determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transacções e cálculos para os quais a determinação dos impostos a pagar é incerta durante o ciclo normal de negócios.

Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

As Autoridades Fiscais Portuguesas têm a possibilidade de rever o cálculo da matéria colectável efectuado pelo Banco e pelas suas subsidiárias residentes durante um período de quatro ou seis anos, no caso de haver prejuízos reportáveis. Desta forma, é possível que haja correcções à matéria colectável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração do Banco e das subsidiárias residentes em Portugal, de que eventuais correcções aos impostos sobre lucros não têm impacto material nas demonstrações financeiras.

Pensões e outros benefícios a empregados

A determinação das responsabilidades pelo pagamento de pensões requer a utilização de pressupostos e estimativas, incluindo a utilização de projecções actuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros factores que podem ter impacto nos custos e nas responsabilidades do plano de pensões.

Alterações a estes pressupostos poderiam ter um impacto significativo nos valores determinados.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

2. Margem financeira e resultados em operações financeiras

As IFRS em vigor exigem a divulgação desagregada da margem financeira e dos resultados em operações de negociação e cobertura, conforme apresentado nas notas 3 e 6. Uma actividade de negócio específica pode gerar impactos quer na rubrica de resultados em operações financeiras quer na rubrica de juros e proveitos equiparados, pelo que o requisito de divulgação, tal como apresentado, não evidencia a contribuição das diferentes actividades de negócio para a margem financeira e para os resultados em operações de negociação e cobertura.

A análise conjunta destas rubricas é apresentada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Margem financeira	29.536	44.749
Resultados em operações de negociação e cobertura	(18)	(1.075)
	<u>29.518</u>	<u>43.674</u>

3. Margem financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Juros e proveitos equiparados</i>		
Juros de crédito	236.638	252.600
Juros de títulos disponíveis para venda	5	5
Juros de depósitos e outras aplicações	28.921	28.817
	<u>265.564</u>	<u>281.422</u>
<i>Juros e custos equiparados</i>		
Juros de depósitos e outros recursos	180.737	182.490
Juros de títulos emitidos	55.291	54.183
	<u>236.028</u>	<u>236.673</u>
Margem financeira	<u>29.536</u>	<u>44.749</u>

4. Rendimentos de instrumentos de capital

A rubrica Rendimentos de instrumentos de capital corresponde a dividendos recebidos durante o exercício, relativo a títulos disponíveis para venda.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

5. Resultados de serviços e comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
<i>Serviços e comissões recebidas:</i>		
Por garantias prestadas	899	1.209
Por serviços bancários prestados	4.963	7.483
Outras comissões	6.253	2.984
	<u>12.115</u>	<u>11.676</u>
<i>Serviços e comissões pagas:</i>		
Por garantias recebidas	10	49
Por serviços bancários prestados por terceiros	2	4
Por operações realizadas com títulos	34	54
Outras comissões	192	6.733
	<u>238</u>	<u>6.840</u>
Resultados líquidos de serviços e comissões	<u><u>11.877</u></u>	<u><u>4.836</u></u>

A rubrica Serviços e comissões recebidas - Outras comissões inclui, em 2008, o montante de Euros 6.229.000 (2007: Euros 2.981.000) relativo a comissões pela angariação de negócio cobradas ao Banco Comercial Português, S.A.

O valor da rubrica de Serviços e comissões pagas – Outras comissões incluiu, em 2007, o montante de Euros 6.284.000 relativo a comissões de utilização da rede do Banco Comercial Português, S.A., nomeadamente quanto a tranches adicionais dos créditos à promoção imobiliária em carteira.

6. Resultados em operações de negociação e de cobertura

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
<i>Lucros em operações financeiras de negociação e de cobertura:</i>		
Operações cambiais	37	23
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados		
Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	409	483
	<u>446</u>	<u>506</u>
<i>Prejuízos em operações financeiras de negociação e de cobertura:</i>		
Operações cambiais	26	32
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados		
Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	438	1.549
	<u>464</u>	<u>1.581</u>
Resultados líquidos em operações de negociação e de cobertura	<u><u>(18)</u></u>	<u><u>(1.075)</u></u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

g. l. c.
g.
g.

7. Outros proveitos de exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Proveitos de exploração</i>		
Prestação de serviços	1.088	1.262
Reembolso de despesas	7	5
Outros	576	1.877
	<u>1.671</u>	<u>3.144</u>
<i>Custos de exploração</i>		
Impostos	923	535
Donativos e quotizações	51	49
Outros custos de exploração	602	1.830
	<u>1.576</u>	<u>2.414</u>
	<u>95</u>	<u>730</u>

8. Custos com o pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Remunerações	2.201	2.184
Encargos sociais obrigatórios	1.117	1.351
Encargos sociais facultativos	362	126
	<u>3.680</u>	<u>3.661</u>

Conforme referido na nota 36, a rubrica Encargos sociais obrigatórios inclui o montante de Euros 788.000 (2007: Euros 836.000) relativo ao custo com pensões de reforma do exercício.

Durante o exercício de 2008 não se verificaram quaisquer reformas antecipadas.

A rubrica Encargos sociais obrigatórios incluía, em 2007, o montante de Euros 109.000 relativo às responsabilidades dos colaboradores reformados antecipadamente durante o exercício.

O valor total de remunerações atribuídas aos Órgãos de Administração e Fiscalização das empresas do Grupo, no exercício findo em 2008, registados na rubrica de Custos com o pessoal, foi de Euros 266.000 (2007: Euros 264.000).

O efectivo médio de trabalhadores ao serviço no Grupo, distribuído por grandes categorias profissionais, foi o seguinte:

	2008	2007
Portugal		
Direcção	4	3
Enquadramento	21	20
Específicas / Técnicas	19	22
Outras funções	21	28
	<u>65</u>	<u>73</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

9. Outros gastos administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Água, energia e combustíveis	35	115
Material de consumo corrente	6	11
Rendas e alugueres	500	578
Comunicações	24	58
Deslocações, estadias e representações	92	112
Publicidade	32	42
Conservação e reparação	244	154
Cartões e crédito imobiliário	1.387	1.225
Estudos e consultas	146	168
Informática	14	13
'Outsourcing' e trabalho independente	4.372	4.725
Outros serviços especializados	100	96
Formação do pessoal	-	1
Seguros	96	155
Contencioso e notariado	818	931
Transportes	1	3
Outros fornecimentos e serviços	481	564
	<u>8.348</u>	<u>8.951</u>

A rubrica Rendas e Alugueres inclui o montante de Euros 490.000 (2007: Euros 560.000), correspondente a rendas pagas sobre imóveis utilizados pelo Grupo na condição de locatário.

10. Amortizações do exercício

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Outros activos tangíveis:</i>		
Imóveis	15	60
Equipamento		
Mobiliário	7	14
Máquinas	1	2
Equipamento informático	-	1
Instalações interiores	6	7
Equipamento de segurança	3	4
	<u>32</u>	<u>88</u>

As movimentações das rubricas de Outros activos tangíveis e Activos intangíveis durante o ano de 2008, são apresentadas nas notas 20 e 21, respectivamente.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

11. Imparidade do crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
<i>Crédito concedido a clientes:</i>		
Crédito concedido		
Dotação do exercício	28.544	17.692
Reversão do exercício	-	(5.040)
Recuperações de crédito e de juros	<u>(4.610)</u>	<u>(3.412)</u>
	<u>23.934</u>	<u>9.240</u>

A rubrica Imparidade do crédito regista a estimativa de perdas incorridas à data de fim do exercício determinadas de acordo com a avaliação da evidência objectiva de imparidade, conforme descrito na nota 1 c).

A rubrica Recuperações de crédito e de juros inclui em 2008 o montante de Euros 2.556.000 (2007: Euros 1.482.000) relativo a mais valias obtidas em operações de cessão de créditos, conforme referido na nota 18.

12. Outras provisões

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
Provisões para garantias e outros compromissos		
Dotação do exercício	-	1
Reversão do exercício	(283)	-
Outras provisões para riscos e encargos		
Dotação do exercício	116	-
Reversão do exercício	<u>(4.085)</u>	<u>(3.801)</u>
	<u>(4.252)</u>	<u>(3.800)</u>

13. Resultados de alienação de outros activos

Em 2008 e 2007, os resultados de alienação de outros activos referem-se a mais e menos valias obtidas com a alienação de activos tangíveis do Grupo.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

14. Impostos

O encargo com impostos sobre lucros com referência a 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, é analisado como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Imposto corrente		
do período	5.299	9.476
correção de exercícios anteriores	24	197
	5.323	9.673
Imposto diferido		
Diferenças temporárias	(5.532)	(3.677)
	(209)	5.996

O valor de imposto sobre lucros ascende a um montante negativo de Euros 209.000 (2007: Euros 5.996.000), o que representa uma taxa média de imposto de 2.322,2 % do resultado consolidado antes de impostos (2007: 34,2%).

O montante negativo de Euros 5.532.000 (2007: Euros 3.677.000) registado na rubrica Imposto diferido - Diferenças temporárias inclui, no fundamental, impostos diferidos associados a provisões tributadas cujo reconhecimento fiscal ocorrerá nos exercícios futuros.

A análise dos principais ajustamentos efectuados ao resultado contabilístico para efeitos de determinação da matéria colectável e que assumem natureza temporária é apresentada como segue:

- Dotação líquida de provisões tributadas, no montante de Euros 20.110.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 12.586.000).
 - Diferença entre as dotações do exercício cujo reconhecimento para efeitos fiscais ocorrerá nos exercícios seguintes e os encargos com reformas antecipadas registados em exercícios anteriores, na parte cujo custo é aceite para efeitos fiscais no exercício, num montante líquido a acrescer à matéria colectável de 122.000 (2007: Euros 30.000);
- Principais ajustamentos efectuados ao resultado contabilístico para efeitos de determinação da matéria colectável que assumem natureza permanente:
- Dotação de provisões não dedutíveis para efeitos fiscais, no montante de Euros 1.111.000 (2007: Euros 7.500.000);
 - Resultado apurado pela sucursal financeira exterior instalada na Zona Franca da Madeira não considerado para a determinação da matéria colectável dentro dos limites previstos na lei, por força da isenção temporária aplicável até 31 de Dezembro de 2011, no montante de Euros 255.000 (2007: Euros 3.396.000);
 - Encargo com pensões em excesso ao limite de despesas com o pessoal, nos termos da legislação aplicável, no montante de Euros 230.000 (2007: Euros 331.000);
 - Imputação de lucros de sociedades não residentes cujo imposto efectivamente pago foi igual ou inferior a 60% do imposto que seria devido se as sociedades fossem residentes em território português, acrescidos para efeitos de determinação do lucro tributável do exercício, mas que serão dedutíveis para os mesmos efeitos no exercício da respectiva distribuição e o montante efectivamente distribuído neste exercício, no montante de Euros 448.000 (2007: Euros 411.000);

A diferença entre a taxa nominal de imposto sobre o rendimento a que a sociedade se encontra sujeita e a taxa efectiva média acima referida, resulta dos ajustamentos considerados para efeitos da determinação da matéria colectável, nos termos previstos na legislação aplicável.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

A reconciliação da taxa de imposto decorrente dos efeitos permanentes antes referidos é analisada como segue:

	2008		2007	
	%	Euros '000	%	Euros '000
Lucro antes de impostos		9		17.530
Taxa de imposto corrente	22,2%	(2)	26,5%	(4.645)
Despesas não dedutíveis (i)	4.666,7%	(420)	18,3%	(3.204)
Receitas isentas de imposto ou não tributáveis (ii)	-6.744,4%	607	-10,7%	1.880
Incentivos fiscais não reconhecidos em resultados (iii)	-33,3%	3	0,0%	2
Correcção de anos anteriores (iv)	-311,1%	28	0,1%	(22)
Tributação autónoma (v)	77,8%	(7)	0,0%	(7)
	<u>-2.322,1%</u>	<u>209</u>	<u>34,2%</u>	<u>(5.996)</u>

Referências:

- (i) - Corresponde essencialmente a imposto relativo a dotações de provisões não dedutíveis para efeitos fiscais;
- (ii) - Trata-se, essencialmente, do imposto relativo aos resultado apurado pela Sucursal Financeira Exterior da Zona Franca da Madeira isento de IRC, bem como do resultado de sociedades não residentes em território português, no montante de Euros 2.265.000 (Imposto: Euros 600.000);
- (iii) - Benefícios fiscais concedidos à criação de emprego para jovens.
- (iv) - Correcções de imposto sobre o rendimento nomeadamente, na sequência da finalização de procedimentos da Administração Fiscal iniciados em exercícios anteriores;
- (v) - Corresponde à tributação autónoma, nos termos da lei, de despesas de representação e encargos com viaturas.

O montante de impostos diferidos, em resultados, em 2008 e 2007, é atribuível a diferenças temporárias resultantes das seguintes rubricas:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Activos intangíveis	1	14
Perdas por imparidade	(6.409)	(4.474)
Pensões de reforma	(85)	(66)
Derivados	-	(180)
Imputação de lucros	(119)	(109)
Outros	1.080	1.138
Impostos diferidos	<u>(5.532)</u>	<u>(3.677)</u>

A rubrica Outros regista a reposição de provisões para riscos e encargos, no montante de Euros 1.080.000 (2007: Euros 1.138.000).

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

15. Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Em 31 de Dezembro de 2007, esta rubrica era composta pelo saldo junto do Banco de Portugal no montante de Euros 6.906.000.

Em Junho de 2008, o Banco de Portugal, através da sua carta DMR/2008/003728, autorizou o Banco Comercial Português, S.A. a constituir reservas mínimas de caixa para o Banco Investimento Imobiliário, S.A., de acordo com o regime acima referido. Assim, em 31 de Dezembro de 2008, conforme referido na nota 23, as reservas mínimas de caixa foram constituídas de forma indirecta pelo Banco Comercial Português, S.A.

As reservas mínimas de caixa são calculadas com base no montante dos depósitos e outras responsabilidades efectivas. O regime de constituição de reservas de caixa, de acordo com as directrizes do Sistema Europeu de Bancos Centrais da Zona do Euro, obriga à manutenção de um saldo em depósito no Banco de Portugal, equivalente a 2% sobre o montante médio dos depósitos e outras responsabilidades, ao longo de cada período de constituição de reservas.

16. Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica é analisada como segue:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
Em instituições de crédito no país	162.686	1.188
Em instituições de crédito no estrangeiro	<u>3.965</u>	<u>10.896</u>
	<u><u>166.651</u></u>	<u><u>12.084</u></u>

A rubrica Disponibilidades em Outras Instituições de crédito - Em Instituições de crédito no país diz respeito às contas de depósitos à ordem das empresas do Grupo junto do Banco Comercial Português, S.A.

17. Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica é analisada como segue:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
Aplicações sobre outras instituições de crédito no país	-	60.679
Aplicações sobre instituições de crédito no estrangeiro	<u>364.019</u>	<u>364.203</u>
	<u><u>364.019</u></u>	<u><u>424.882</u></u>

A rubrica Aplicações sobre outras instituições de crédito no país, em 31 de Dezembro de 2007, correspondia a aplicações junto do Banco Comercial Português, S.A.

A rubrica Aplicações sobre instituições de crédito no estrangeiro inclui um depósito a prazo constituído pelo BII - Sucursal Financeira Exterior (Madeira) no BCP Bank & Trust Company (Cayman) Limited, pelo período de três meses, renovável, actualmente remunerado à taxa de 4,779% no valor de Euros 348.984.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 348.984.000).

Esta rubrica inclui ainda um depósito a prazo no valor de Euros 14.875.000, pelo período de três meses, remunerado à taxa de 5,168%, constituído pelo BII - Sucursal Financeira Exterior (Madeira), no BCP Bank & Trust Company (Cayman) Limited (31 de Dezembro de 2007: Euros 14.875.000).

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

18. Créditos a clientes

Esta rubrica é analisada como segue:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
Crédito com garantias reais	3.595.664	4.124.135
Crédito sobre o estrangeiro	8.172	7.703
Capital em locação	<u>21.707</u>	<u>24.410</u>
	3.625.543	4.156.248
Crédito vencido - menos de 90 dias	20.035	6.694
Crédito vencido - mais de 90 dias	<u>49.473</u>	<u>40.787</u>
	3.695.051	4.203.729
Imparidade para riscos de crédito	<u>(71.328)</u>	<u>(65.841)</u>
	<u><u>3.623.723</u></u>	<u><u>4.137.888</u></u>

O crédito a clientes concedido pelo Grupo diz respeito na sua maior parte a crédito à habitação, concedido a clientes particulares, e crédito à promoção imobiliária, em que os fluxos de caixa gerados pelos projectos imobiliários financiados representam a principal fonte de fundos para a amortização dos montantes de crédito.

Durante o exercício de 2008 o Grupo celebrou operações de cessão de créditos com a Intrum Justitia, a Lehman Brothers e o Bank of America, no âmbito das quais foram cedidos créditos no montante total de Euros 12.515.000 com provisões no montante de Euros 9.945.000, tendo sido gerada uma mais-valia de Euros 2.556.000, conforme referido na nota 11.

Durante o exercício de 2007, o Grupo celebrou operações de cessão de créditos com a Intrum Justitia e a Lehman Brothers, no âmbito das quais foram cedidos créditos no montante total de Euros 4.894.000 com provisões no montante de Euros 4.128.000, tendo sido gerada uma mais-valia de Euros 1.482.000, conforme referido na nota 11.

A análise do crédito sobre clientes, por tipo de operação, é a seguinte:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
Crédito em conta corrente	-	9
Descobertos em depósitos à ordem	8	-
Empréstimos	357.367	408.175
Crédito imobiliário	3.246.461	3.723.654
Capital em locação	<u>21.707</u>	<u>24.410</u>
	3.625.543	4.156.248
Crédito vencido - menos de 90 dias	20.035	6.694
Crédito vencido - mais de 90 dias	<u>49.473</u>	<u>40.787</u>
	3.695.051	4.203.729
Imparidade para riscos de crédito	<u>(71.328)</u>	<u>(65.841)</u>
	<u><u>3.623.723</u></u>	<u><u>4.137.888</u></u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

A análise do crédito sobre clientes, por sector de actividade, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Agricultura e silvicultura	32.209	29.812
Indústrias extractivas	1.430	811
Alimentação, bebidas e tabaco	10	-
Madeira e cortiça	1.099	1.135
Papel, artes gráficas e editoras	-	988
Químicas	29.670	10.274
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	853	20.540
Electricidade, água e gás	253	-
Construção	489.730	663.239
Comércio a retalho	14.341	16.504
Comércio por grosso	2.998	2.882
Restaurantes e hotéis	24.428	25.622
Transportes e comunicações	533	351
Serviços	744.472	788.792
Crédito ao consumo	31.871	32.720
Crédito hipotecário	2.300.845	2.586.257
Outras actividades nacionais	12.119	16.063
Outras actividades internacionais	8.190	7.739
	<u>3.695.051</u>	<u>4.203.729</u>
Imparidade para riscos de crédito	<u>(71.328)</u>	<u>(65.841)</u>
	<u><u>3.623.723</u></u>	<u><u>4.137.888</u></u>

A análise do crédito sobre clientes, por prazos de maturidade e por sectores de actividade, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, é a seguinte:

	Crédito sobre clientes				
	Até 1	De 1 a	A mais de	Indeterminado	Total
	ano	5 anos	5 anos	Euros '000	Euros '000
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Agricultura e silvicultura	32.087	-	111	11	32.209
Indústrias extractivas	1.311	-	119	-	1.430
Alimentação, bebidas e tabaco	-	-	-	10	10
Madeira e cortiça	1.099	-	-	-	1.099
Químicas	29.670	-	-	-	29.670
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	195	-	213	445	853
Electricidade, água e gás	253	-	-	-	253
Construção	291.075	161.359	12.231	25.065	489.730
Comércio a retalho	12.960	415	392	574	14.341
Comércio por grosso	1.741	840	390	27	2.998
Restaurantes e hotéis	21.701	367	598	1.762	24.428
Transportes e comunicações	418	-	97	18	533
Serviços	419.650	267.924	41.704	15.194	744.472
Crédito ao consumo	8.512	1.702	17.614	4.043	31.871
Crédito hipotecário	1.810	8.267	2.268.443	22.325	2.300.845
Outras actividades nacionais	9.889	2.214	-	16	12.119
Outras actividades internacionais	-	-	8.172	18	8.190
	<u>832.371</u>	<u>443.088</u>	<u>2.350.084</u>	<u>69.508</u>	<u>3.695.051</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

A análise do crédito sobre clientes, por prazos de maturidade e por tipo de crédito, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, é a seguinte:

	Crédito sobre clientes				
	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	A mais de 5 anos	Indeterminado	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	831.965	427.704	2.335.840	65.358	3.660.867
Crédito com outras garantias	-	-	-	1.678	1.678
Crédito sem garantias	-	-	-	2.455	2.455
Crédito sobre o estrangeiro	17	29	8.281	17	8.344
Capital em locação	389	15.355	5.963	-	21.707
	<u>832.371</u>	<u>443.088</u>	<u>2.350.084</u>	<u>69.508</u>	<u>3.695.051</u>

Tendo por base o processo de avaliação regular da existência de evidência objectiva de imparidade, tal como descrito na nota 1 c), a carteira de crédito do Grupo dividida entre crédito com imparidade e sem imparidade, é analisada como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Crédito total	3.780.413	4.317.329
Crédito com imparidade		
Individualmente significativos		
Valor bruto	310.123	145.900
Imparidade	<u>25.295</u>	<u>13.006</u>
Valor líquido	<u>284.828</u>	<u>132.894</u>
Análise paramétrica		
Valor bruto	472.235	461.889
Imparidade	<u>38.909</u>	<u>40.419</u>
Valor líquido	<u>433.326</u>	<u>421.470</u>
Crédito sem imparidade	2.998.055	3.709.540
Imparidade (IBNR)	<u>7.979</u>	<u>13.554</u>
	<u>3.708.230</u>	<u>4.250.350</u>

A rubrica Crédito total inclui o crédito directo concedido a clientes e o crédito indirecto, registado na rubrica Garantias e outros compromissos.

As rubricas Imparidade e Imparidade (IBNR) foram determinadas de acordo com o referido na política contabilística descrita na nota 1 c), incluindo a provisão para Garantias e outros compromissos.

No âmbito das operações de crédito imobiliário, o Banco utiliza como instrumentos de mitigação do risco de crédito colaterais físicos, correspondentes às hipotecas sobre os imóveis cuja aquisição ou construção foi financiada. De forma a reflectir o valor de mercado dos mesmos, estes colaterais são reavaliados regularmente com base em avaliações independentes efectuadas por entidades avaliadoras certificadas e independentes ou através da utilização de coeficientes de ponderação que reflectem a tendência de evolução do mercado para o tipo de imóvel e a área geográfica respectiva.

Tendo em conta o actual momento do mercado imobiliário, o Grupo negociou ao longo do exercício de 2008 reforço de colaterais físicos com os seus clientes.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

A análise do crédito vencido por sectores de actividade para o Grupo, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Agricultura e silvicultura	11	204
Indústrias extractivas	-	4
Alimentação, bebidas e tabaco	10	-
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	445	604
Construção	25.065	19.612
Comércio a retalho	574	822
Comércio por grosso	27	14
Restaurantes e hotéis	1.762	110
Transportes e comunicações	18	250
Serviços	15.194	6.106
Crédito ao consumo	4.043	3.041
Crédito hipotecário	22.325	16.654
Outras actividades nacionais	16	60
Outras actividades internacionais	18	-
	<u>69.508</u>	<u>47.481</u>

A análise do crédito vencido por tipo de crédito para o Grupo, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	65.358	47.120
Crédito com outras garantias	1.678	32
Crédito sem garantias	2.455	314
Crédito sobre o estrangeiro	17	15
	<u>69.508</u>	<u>47.481</u>

Os movimentos da imparidade para riscos de crédito são analisados como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
<i>Imparidade para crédito vencido e outros créditos concedidos:</i>		
Saldo em 1 de Janeiro	65.841	72.307
Dotação do exercício	28.544	17.692
Reversão do exercício	-	(5.040)
Utilização de imparidade	(23.055)	(19.121)
Diferenças cambiais	(2)	3
Saldo em 31 de Dezembro	<u>71.328</u>	<u>65.841</u>

Se o valor de uma perda de imparidade decresce num período subsequente à sua contabilização e essa diminuição pode ser relacionada objectivamente com um evento que tenha ocorrido após o reconhecimento dessa perda, a imparidade em excesso é anulada por contrapartida de resultados.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

Handwritten signatures and initials

A análise da imparidade por sectores de actividade para o Grupo, é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Agricultura e silvicultura	98	75
Indústrias extractivas	5	14
Alimentação, bebidas e tabaco	9	-
Madeira e cortiça	4	5
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	685	103
Construção	18.020	16.899
Comércio a retalho	794	671
Comércio por grosso	56	3
Restaurantes e hotéis	544	334
Transportes e comunicações	21	63
Serviços	9.935	6.281
Crédito ao consumo	3.928	2.565
Crédito hipotecário	37.189	38.790
Outras actividades nacionais	33	38
Outras actividades internacionais	7	-
	<u>71.328</u>	<u>65.841</u>

A imparidade por tipo de crédito é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Crédito com garantias reais	66.439	65.079
Crédito com outras garantias	486	36
Crédito sem garantias	4.396	710
Crédito sobre o estrangeiro	7	16
	<u>71.328</u>	<u>65.841</u>

A anulação de crédito por utilização de imparidade, analisada por sector de actividade, é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Madeira e cortiça	-	9
Construção	6.285	6.619
Comércio a retalho	689	51
Restaurantes e hotéis	154	68
Transportes e comunicações	23	10
Serviços	1.824	2.344
Crédito ao consumo	3.213	2.190
Crédito hipotecário	10.843	7.805
Outras actividades internacionais	24	25
	<u>23.055</u>	<u>19.121</u>

A anulação contabilística dos créditos é efectuada, quando não existe perspectivas realísticas de recuperação dos créditos e para créditos colateralizados, quando os fundos provenientes da realização dos colaterais já foram recebidos, pela utilização de perdas de imparidade, quando estas correspondem a 100% do valor dos créditos. Este critério tem vindo a ser seguido de forma consistente pelo Grupo em relação a exercícios anteriores.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

A anulação de crédito por utilização da respectiva provisão, analisada por tipo de crédito, é a seguinte:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	20.123	17.565
Crédito com outras garantias	2.590	-
Crédito sem garantias	318	1.530
Crédito sobre o estrangeiro	24	26
	<u>23.055</u>	<u>19.121</u>

A recuperação de créditos e de juros anulados no ano ou em anos anteriores, efectuada no decorrer de 2008 e 2007, analisada por sectores de actividade, é a seguinte:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Euros '000	Euros '000
Madeira e cortiça	1	-
Construção	1.086	260
Comércio a retalho	554	-
Transportes e comunicações	1	-
Serviços	333	932
Crédito ao consumo	158	63
Crédito hipotecário	2.477	2.157
	<u>4.610</u>	<u>3.412</u>

A análise da recuperação de créditos e de juros anulados no ano ou em anos anteriores, efectuada no decorrer de 2008 e 2007, apresentada por tipo de crédito, é a seguinte:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	2.024	1.882
Crédito sem garantias	2.586	1.530
	<u>4.610</u>	<u>3.412</u>

19. Activos financeiros disponíveis para venda

A rubrica de Activos financeiros disponíveis para venda é analisada como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	Euros '000	Euros '000
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo		
De emissores públicos nacionais	139	134
Acções e outros títulos de rendimento variável		
Unidades de participação	50	50
	<u>189</u>	<u>184</u>
Cotados	189	184

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica Activos financeiros disponíveis para venda inclui Obrigações do Tesouro no montante de Euros 139.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 134.000), com maturidade em Abril de 2011, actualmente remuneradas à taxa de 3,2%.

Os activos financeiros disponíveis para venda são contabilizados de acordo com o disposto na política contabilística 1 c). Conforme referido na nota 33, a reserva de justo valor ascende a Euros 2.000 (31 de Dezembro de 2007: montante negativo de Euros 1.000).

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

Handwritten signature and initials

A análise da carteira de derivados de negociação por maturidades em 31 de Dezembro de 2008, é a seguinte:

	2008					
	Nacionais com prazo remanescente				Fair values	
	Inferior a três meses	Entre três meses e um ano	Superior a um ano	Total	Activo	Passivo
Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	
Derivados de taxa de juro:						
Mercado de balcão:						
Swaps de taxa de juro	-	-	93.875	93.875	-	115
Opções de taxa de juro (compra)	-	9.288	-	9.288	-	-
Opções de taxa de juro (venda)	-	9.288	-	9.288	-	-
	-	18.576	93.875	112.451	-	115
Derivados de crédito:						
Mercado de balcão:						
'Credit Default Swaps' (CDS)	-	-	2.800	2.800	-	-
Outros Derivados de crédito (venda)	371	3.206	14.987	18.564	-	-
	371	3.206	17.787	21.364	-	-
Total de instrumentos financeiros transaccionados em:						
Mercado de balcão	371	21.782	111.662	133.815	-	115
	371	21.782	111.662	133.815	-	115

A análise da carteira de derivados de negociação por maturidades em 31 de Dezembro de 2007, é a seguinte:

	2007					
	Nacionais com prazo remanescente				Fair values	
	Inferior a três meses	Entre três meses e um ano	Superior a um ano	Total	Activo	Passivo
Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	
Derivados de taxa de juro:						
Mercado de balcão:						
Swaps de taxa de juro	-	-	115.113	115.113	-	264
	-	-	115.113	115.113	-	264
Derivados de crédito:						
Mercado de balcão:						
'Credit Default Swaps' (CDS)	-	-	2.800	2.800	-	-
	-	-	2.800	2.800	-	-
Total de instrumentos financeiros transaccionados em:						
Mercado de balcão	-	-	117.913	117.913	-	264
	-	-	117.913	117.913	-	264

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

20. Outros activos tangíveis

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Imóveis	1.327	1.327
Equipamento		
Mobiliário	2.409	2.409
Máquinas	93	93
Equipamento informático	872	872
Instalações interiores	361	361
Viaturas	33	33
Equipamento de segurança	110	110
	<u>5.205</u>	<u>5.205</u>
<i>Amortizações e imparidade acumuladas</i>		
Relativas ao exercício corrente	(32)	(88)
Relativas a exercícios anteriores	(5.113)	(5.025)
	<u>(5.145)</u>	<u>(5.113)</u>
	<u>60</u>	<u>92</u>

Os movimentos da rubrica Outros activos tangíveis durante o ano de 2008 são analisados como segue:

	Saldo em 1 Janeiro Euros '000	Aquisições / Dotações Euros '000	Alienações / Abates Euros '000	Transferências Euros '000	Diferenças cambiais Euros '000	Saldo em 31 Dezembro Euros '000
<i>Custo:</i>						
Imóveis	1.327	-	-	-	-	1.327
Equipamento						
Mobiliário	2.409	-	-	-	-	2.409
Máquinas	93	-	-	-	-	93
Equipamento informático	872	-	-	-	-	872
Instalações interiores	361	-	-	-	-	361
Viaturas	33	-	-	-	-	33
Equipamento de segurança	110	-	-	-	-	110
	<u>5.205</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.205</u>

	Saldo em 1 Janeiro Euros '000	Aquisições / Dotações Euros '000	Abates Euros '000	Transferências Euros '000	Diferenças cambiais Euros '000	Saldo em 31 Dezembro Euros '000
<i>Amortizações acumuladas:</i>						
Imóveis	1.275	15	-	-	-	1.290
Equipamento						
Mobiliário	2.392	7	-	-	-	2.399
Máquinas	90	1	-	-	-	91
Equipamento informático	871	-	-	-	-	871
Instalações interiores	349	6	-	-	-	355
Viaturas	33	-	-	-	-	33
Equipamento de segurança	103	3	-	-	-	106
	<u>5.113</u>	<u>32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.145</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

de
ag
S.

21. Activos intangíveis

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Activos intangíveis</i>		
'Software'	-	153
<i>Amortizações acumuladas</i>		
Relativas a exercícios anteriores	-	(153)
	-	-

Os movimentos da rubrica Activos intangíveis, durante o ano de 2008, são analisados como segue:

	Saldo em 1 Janeiro Euros '000	Aquisições / Dotações Euros '000	Alienações / Abates Euros '000	Transferências Euros '000	Diferenças cambiais Euros '000	Saldo em 31 Dezembro Euros '000
<i>Custo:</i>						
'Software'	153	-	(153)	-	-	-
<i>Amortizações acumuladas:</i>						
'Software'	153	-	(153)	-	-	-

22. Activos e passivos por impostos diferidos

A rubrica Activos líquida de passivos por impostos diferidos, em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, é gerada por diferenças temporárias por natureza apresentadas como segue:

	2008		2007	
	Activo Euros '000	Passivo Euros '000	Activo Euros '000	Passivo Euros '000
Activos intangíveis	42	-	42	-
Perdas por imparidade	15.957	-	9.548	-
Pensões de reforma	1.014	-	929	-
Imputação de lucros	294	-	175	-
Outros	2.541	178	3.622	178
	19.848	178	14.316	178
Impostos diferidos líquidos	19.670		14.138	

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

Os activos por impostos diferidos relativos a prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto são reconhecidos quando exista uma expectativa razoável de haver lucros tributáveis futuros. A incerteza da recuperabilidade de prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto é considerada no apuramento de activos por impostos diferidos.

Os activos e passivos por impostos diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que nos termos da legislação aplicável, o Grupo possa compensar activos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

Conforme referido na política contabilística, nota 1 u), a compensação é efectuada ao nível de cada subsidiária, reflectindo o balanço consolidado no seu activo a soma dos valores das subsidiárias que apresentam impostos diferidos activos e no seu passivo a soma dos valores das subsidiárias que apresentam impostos diferidos passivo.

O movimento do exercício da rubrica de impostos diferidos líquidos é apresentado como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Saldo em 1 de Janeiro	14.138	10.461
Encargos do exercício	5.532	3.677
Saldo em 31 de Dezembro	<u>19.670</u>	<u>14.138</u>

23. Outros activos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Devedores	21.663	19.532
Aplicações por recuperação de crédito	169.895	148.984
Outras imobilizações financeiras	8	8
Valores a cobrar	4	5
Outros impostos a recuperar	381	355
Bonificações a receber	10.797	20.471
Associadas	475	9.569
Outros proveitos a receber	5.019	979
Despesas antecipadas	6.820	6.963
Contas diversas	8.650	4.709
	<u>223.712</u>	<u>211.575</u>
Imparidade para outros activos	<u>(18.536)</u>	<u>(21.301)</u>
	<u>205.176</u>	<u>190.274</u>

No âmbito da carta DMR/2008/00378 emitida pelo Banco de Portugal e conforme referido na nota 15, a rubrica Devedores inclui o montante de Euros 6.880.000 relativo à constituição indirecta de reservas mínimas de caixa pelo Banco Comercial Português, S.A.

De acordo com o definido na política contabilística 1 p), a rubrica Aplicações por recuperação de crédito inclui imóveis e outros activos resultantes da resolução de contratos de crédito sobre clientes, decorrente de (i) dação simples, com opção de recompra ou com locação financeira, sendo contabilizadas com a celebração do contrato de dação ou promessa de dação e respectiva procuração irrevogável emitida pelo cliente em nome do Banco; ou (ii) adjudicação dos bens em consequência do processo judicial de execução das garantias, sendo contabilizadas com o título de adjudicação ou na sequência do pedido de adjudicação após registo de primeira penhora (dação pro-solvendo).

A referida rubrica inclui ainda imóveis para os quais foram já celebrados Contratos Promessa de Compra e Venda no montante de Euros 30.774.000 (2007: Euros 25.545.000) mas que dados as suas características não se enquadram no critério definido pela IFRS 5 - Activos não correntes detidos para venda, conforme descrito na política contabilística 1 p).

A rubrica Bonificações a receber do Estado representa o valor das participações a receber da Direcção Geral do Tesouro, relativas ao crédito concedido em regime bonificado.

Em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, a rubrica Outras imobilizações financeiras refere-se à participação de 2% detida na Millennium bcp - Prestação de Serviços, A. C. E., no valor de Euros 7.500.

Em 31 de Dezembro de 2008 a rubrica Despesas antecipadas inclui o montante de Euros 1.099.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 1.259.000), relativo a despesas com transferências de crédito hipotecário de clientes de outras instituições de crédito para o Banco.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

Handwritten signatures and initials

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica relativa aos custos diferidos do Grupo com pensões de reforma, incluídas em Despesas antecipadas, são analisadas como segue:

	Dez 2008 Euros '000	Dez 2007 Euros '000
Responsabilidade por benefícios projectados	(9.025)	(9.002)
Valor do fundo	8.475	8.427
	(550)	(575)
Perdas actuariais		
Corredor	903	900
Acima do Corredor	5.301	5.256
	6.204	6.156
	<u>5.654</u>	<u>5.581</u>

O valor do corredor e perdas actuariais diferidos foram determinados em conformidade com a política contabilística na nota 1 t).

Os movimentos da imparidade para outros activos são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Saldo em 1 de Janeiro	21.301	10.652
Outras transferências	(8.228)	-
Dotação do exercício	9.739	13.577
Utilização de imparidade	(4.276)	(2.928)
Saldo em 31 de Dezembro	<u>18.536</u>	<u>21.301</u>

24. Depósitos de outras instituições de crédito

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Recursos de outras instituições de crédito no país	2.361.728	2.488.117
Recursos de instituições de crédito no estrangeiro	1.002.360	1.003.214
	<u>3.364.088</u>	<u>3.491.331</u>

A rubrica Recursos de outras instituições de crédito no país corresponde a depósitos junto do Banco Comercial Português, S.A., sendo todos eles geradores de juros.

A rubrica de Recursos de instituições de crédito no estrangeiro, corresponde a um depósito junto do BCP Bank & Trust.

A análise desta rubrica pelo período remanescente das operações é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Até 3 meses	567.031	371.196
3 meses até 1 ano	502.716	1.530.135
1 ano até 5 anos	2.178.716	1.000.000
Mais de 5 anos	115.625	590.000
	<u>3.364.088</u>	<u>3.491.331</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

25. Depósitos de clientes

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Depósitos de clientes		
Depósitos à ordem	17	48
Outros débitos	1	1
	<u>18</u>	<u>49</u>

Nos termos da Portaria nº 180/94, de 15 de Dezembro, foi constituído o Fundo de Garantia de Depósitos, cuja finalidade é a garantia de reembolso de depósitos constituídos nas Instituições de Crédito. Os critérios a que obedecem os cálculos das contribuições anuais para o referido Fundo estão fixados no Aviso nº 11/94 do Banco de Portugal.

26. Títulos de dívida emitidos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Empréstimos obrigacionistas	649.167	900.984
	<u>649.167</u>	<u>900.984</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, as emissões do Grupo, são analisadas como segue:

Denominação	Data de emissão	Data de reembolso	Taxa de juro	Valor nominal Euros '000	Valor balanço Euros '000
FRN's BII Finance Company	Setembro, 1996	Setembro, 2011	Euribor 3 m + 1,75%	349.159	349.159
Obr.Cx. BII /97 - 3ª em. Série A	Dezembro, 1997	Dezembro, 2012	Euribor 3 m	99.760	99.760
Obr.Cx. BII /97 - 3ª em. Série B	Dezembro, 1997	Dezembro, 2012	Euribor 3 m	99.760	99.760
Obr.Cx. BII /97 - 3ª em. Série C	Dezembro, 1997	Dezembro, 2012	Euribor 3 m	99.760	99.760
					648.439
<i>Periodificações</i>					<u>728</u>
					<u>649.167</u>

A análise desta rubrica pelo período remanescente das operações é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Empréstimos obrigacionistas:</i>		
3 meses até 1 ano	-	249.920
1 ano até 5 anos	648.439	648.436
	648.439	898.356
<i>Periodificações</i>	728	2.628
	<u>649.167</u>	<u>900.984</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

27. Passivos financeiros detidos para negociação

A rubrica Passivos financeiros detidos para negociação no montante de Euros 115.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 264.000) corresponde ao justo valor dos swaps de taxa de juro em carteira, conforme mencionado na nota 19.

28. Provisões

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Provisão para garantias e outros compromissos	855	1.138
Outras provisões	18.217	14.065
	<u>19.072</u>	<u>15.203</u>

Os movimentos da Provisão para garantias e outros compromissos são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Saldo em 1 de Janeiro	1.138	1.137
Dotação do exercício	-	1
Reversão do exercício	(283)	-
Saldo em 31 de Dezembro	<u>855</u>	<u>1.138</u>

Os movimentos nas Outras provisões são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Saldo em 1 de Janeiro	14.065	18.361
Transferências	8.593	-
Dotação do exercício	116	-
Reversão do exercício	(4.085)	(3.801)
Utilização de provisões	(472)	(495)
Saldo em 31 de Dezembro	<u>18.217</u>	<u>14.065</u>

A rubrica Outras provisões inclui o montante de Euros 9.288.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 12.973.000) relativo à diferença entre o valor das obrigações emitidas pelo Banco de Investimento Imobiliário para "funding" das operações de crédito à habitação que não foram objecto da cisão no âmbito da cisão-fusão do património efectuado em 2000 e o seu fair value à data de 31 de Dezembro de 2008.

A referida rubrica inclui ainda o montante de Euros 1.018.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 693.000) relativo a provisões constituídas no âmbito do processo movido pela DGT no que respeita às bonificações a receber do Estado relativas ao crédito concedido em regime bonificado reclamados pelo Banco.

Estas provisões foram constituídas tendo por base a probabilidade de ocorrência de certas contingências relacionadas com riscos inerentes à actividade do Grupo, sendo revistas em cada data de reporte de forma a reflectir a melhor estimativa do montante e respectiva probabilidade de pagamento.

29. Passivos subordinados

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Obrigações	140.015	170.023
	<u>140.015</u>	<u>170.023</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

Em 31 de Dezembro de 2008, as emissões de passivos subordinados são analisadas como segue:

Denominação	Data de emissão	Data de reembolso	Taxa de juro	Valor nominal Euros '000	Valor balanço Euros '000
<i>Obrigações não perpétuas</i>					
BII Ob. Sub 04/14	Dezembro 2004	Dezembro 2014	Ver referência (i)	15.000	14.959
Empréstimo Subordinado Dez 05 / Dez 15	Dezembro 2005	Dezembro 2015	Ver referência (ii)	40.000	40.000
Empréstimo Subordinado Jun 07 / Jun 17	Junho 2007	Junho 2017	Ver referência (iii)	50.000	50.000
					<u>104.959</u>
<i>Obrigações perpétuas</i>					
Obr. Cx. Subordinadas BII/99	Setembro 1999	Perpétuas	Euribor 3 m + 2%	15.000	15.000
Empréstimo Subordinado Perpétuo Dez 2005	Dezembro 2005	Perpétuas	Ver referência (iv)	20.000	20.000
					<u>35.000</u>
<i>Periodificações</i>					
					<u>56</u>
					<u><u>140.015</u></u>
Referências :	(i) - Euribor 6 meses + 0,4% (0,9% a partir de Dezembro 2009) (ii) - Euribor 3 meses + 0,525% (1,025% a partir de Dezembro 2010) (iii) - Euribor 3 meses + 0,45% (0,95% a partir de Junho 2012) (iv) - Euribor 3 meses + 1,15% (2,15% a partir de Dezembro 2015)				

A análise dos passivos subordinados pelo período remanescente das operações é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Até 1 ano	-	29.907
Mais de 5 anos	104.959	104.969
Indeterminada	35.000	35.000
	<u>139.959</u>	<u>169.876</u>
Periodificações	56	147
	<u><u>140.015</u></u>	<u><u>170.023</u></u>

30. Outros passivos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Credores:		
Fornecedores	25	677
Associadas	5	4
Outros credores	358	335
Sector Público Administrativo	713	854
Outros custos a pagar	315	1.675
Férias e subsídios de férias a pagar	326	333
Outras exigibilidades	1.433	1.444
Contas diversas	5.187	3.224
	<u>8.362</u>	<u>8.546</u>

A rubrica Outras exigibilidades regista em 31 de Dezembro de 2008, o montante de Euros 1.433.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 1.444.000) relativo a bonificações a devolver à Direcção Geral do Tesouro.

A rubrica Outros custos a pagar incluía, em 31 de Dezembro de 2007, o montante de Euros 1.281.000, referente às comissões de utilização de rede a pagar ao Banco Comercial Português, S.A.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

31. Capital

O capital social do Banco no montante de Euros 157.000.000, é representado por 157.000.000 acções de valor nominal de 1 Euro cada. O capital social encontra-se integralmente realizado, pelo accionista único Banco Comercial Português, S.A.

32. Reserva legal

Nos termos da legislação portuguesa, o Banco deverá reforçar anualmente a reserva legal com pelo menos 10% dos lucros anuais, até à concorrência do capital social, não podendo normalmente esta reserva ser distribuída. Neste contexto, e na sequência da deliberação da Assembleia Geral, em Março de 2008, foi efectuado um reforço no saldo desta conta no valor de Euros 846.000 (ver nota 33).

As empresas do Grupo, de acordo com a legislação vigente, deverão reforçar anualmente a reserva legal com uma percentagem mínima entre 5% e 10% dos lucros líquidos anuais, dependendo da sua actividade económica.

33. Reservas e resultados acumulados

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Reservas de justo valor:	2	(1)
Reservas e resultados acumulados:		
Reserva legal	10.118	9.272
Outras reservas e resultados transitados	38.723	28.035
	<u>48.841</u>	<u>37.307</u>

A variação da rubrica Reserva legal é analisada na nota 32.

34. Garantias e outros compromissos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Garantias e avales prestados	85.362	113.600
Garantias e avales recebidos	838.733	1.032.364
Compromissos perante terceiros	355.619	1.894.832
Compromissos assumidos por terceiros	104.569	185.957
Valores recebidos em depósito	90.984	108.707
Outras contas extrapatrimoniais	7.879.567	8.979.488

Os montantes de garantias e avales prestados e os compromissos perante terceiros são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Garantias e avales prestados:</i>		
Garantias e avales	83.506	111.674
Fianças e indemnizações	1.856	1.926
	<u>85.362</u>	<u>113.600</u>
<i>Compromissos perante terceiros:</i>		
Compromissos irrevogáveis		
Contratos a prazo de Depósitos	-	1.250.000
Outros compromissos irrevogáveis	106	106
Compromissos revogáveis		
Linhas crédito revogáveis	355.513	644.726
	<u>355.619</u>	<u>1.894.832</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

No âmbito da sua actividade normal o Grupo oferece determinados produtos financeiros que tradicionalmente incluem instrumentos relacionados com crédito registados em contas extrapatrimoniais e cujos riscos não se encontram portanto reflectidos totalmente ou em parte nas demonstrações financeiras consolidadas.

As garantias e avales prestados podem dizer respeito a operações relacionadas ou não com crédito, em que o Grupo presta uma garantia em relação a crédito concedido a um cliente por uma entidade terceira. De acordo com as suas características específicas, espera-se que algumas destas garantias expirem sem terem sido exigidas, pelo que estas operações não representam necessariamente fluxos de caixa de saída.

Os compromissos irrevogáveis constituem partes não utilizadas de facilidades de crédito concedidas a empresas. Muitas destas operações têm duração fixa e uma taxa de juro variável, pelo que o risco de crédito e de taxa de juro é limitada.

Os instrumentos financeiros contabilizados como Garantias e outros compromissos estão sujeitos aos mesmos procedimentos de aprovação e controlo aplicados à carteira de crédito nomeadamente quanto à análise da evidência objectiva de imparidade tal como descrito na política contabilística 1c). A exposição máxima de crédito é representada pelo valor nominal que poderia ser perdido relativo aos passivos contingentes e outros compromissos assumidos pelo Grupo na eventualidade de incumprimento pelas respectivas contrapartes, sem ter em consideração potenciais recuperações de crédito ou colaterais.

Em virtude da natureza destas operações conforme acima descrito não se prevêm quaisquer perdas materiais nestas operações.

35. Justo Valor

O justo valor tem como base as cotações de mercado, sempre que estas se encontrem disponíveis. Caso estas não existam, como acontece em muitos dos produtos colocados junto de clientes, o justo valor é estimado através de modelos internos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa. A geração de fluxos de caixa dos diferentes instrumentos comercializados é feita com base nas respectivas características financeiras e as taxas de desconto utilizadas incorporam quer a curva de taxas de juro de mercado quer as actuais condições da política de pricing do Grupo.

Assim, o justo valor obtido encontra-se influenciado pelos parâmetros utilizados no modelo de avaliação, que necessariamente incorporam algum grau de subjectividade, e reflecte exclusivamente o valor atribuído aos diferentes instrumentos financeiros. Ignora, no entanto, factores de natureza prospectiva, como por exemplo a evolução futura de negócio. Nestas condições, os valores apresentados não podem ser entendidos como uma estimativa do valor económico do Grupo.

De seguida, são apresentados os principais métodos e pressupostos usados na estimativa do justo valor dos activos e passivos financeiros:

Caixa e Disponibilidades em Bancos Centrais, Disponibilidades em outras Instituições de Crédito e Recursos de outras Instituições de Crédito:

Atendendo ao prazo extremamente curto associado a estes instrumentos financeiros, o valor de balanço é uma razoável estimativa do seu justo valor.

Aplicações em Instituições de Crédito e Recursos em Mercado Monetário Interbancário

O justo valor destes instrumentos financeiros é calculado com base na actualização dos fluxos de caixa de capital e juros esperados no futuro para os referidos instrumentos, considerando que os pagamentos de prestações ocorrem nas datas contratualmente definidas.

A taxa de desconto utilizada reflecte as actuais condições praticadas pelo Grupo em idênticos instrumentos para cada um dos diferentes prazos de maturidade residual. A taxa de desconto incorpora as taxas de mercado para os prazos residuais (taxas do mercado monetário ou do mercado de swaps de taxa de juro, no final do ano). Em Dezembro de 2008, a taxa média de desconto foi de 3,17% para as aplicações e de 3,16% para os recursos. Em Dezembro de 2007 foi de 4,61% e 4,64%, respectivamente.

Passivos financeiros detidos para negociação e Activos financeiros disponíveis para venda

Estes instrumentos financeiros estão contabilizados ao justo valor. O justo valor tem como base os preços de cotação de mercado, sempre que estes se encontrem disponíveis. Caso estes não existam, o justo valor é estimado através de modelos internos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa que, para estimar o justo valor, utilizam as curvas de taxa de juro de mercado ajustadas pelos factores associados, predominantemente o risco de crédito e risco de liquidez, determinados de acordo com as condições de mercado e prazos respectivos.

As taxas de juro de mercado são apuradas com base em informação difundida pelos fornecedores de conteúdos financeiros - Reuters e Bloomberg - mais concretamente as que resultam das cotações dos swaps de taxa de juro. Os valores respeitantes às taxas de muito curto prazo são obtidos de fonte semelhante mas referentes ao mercado monetário interbancário. A curva de taxa de juro obtida é ainda calibrada contra os valores dos futuros de taxa de juro de curto prazo. As taxas de juro para os prazos específicos dos fluxos de caixa são determinadas por métodos de interpolação adequados. As mesmas curvas de taxa de juro são ainda utilizadas na projecção dos fluxos de caixa não determinísticos como por exemplo os indexantes.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

Caso exista opcionalidade envolvida, utilizam-se os modelos standard (Black&Scholes, Black, Ho e outros) considerando as superfícies de volatilidade aplicáveis. Sempre que se entenda que não existem referências de mercado de qualidade suficiente ou que os modelos disponíveis não se aplicam integralmente face às características do instrumento financeiro, utilizam-se cotações específicas fornecidas por uma entidade externa, tipicamente a contraparte do negócio.

No caso de acções não cotadas, estas encontram-se reconhecidas ao custo histórico sempre que não exista disponível um valor de mercado e não seja possível determinar com fiabilidade o seu justo valor.

Créditos a clientes com maturidade definida

O justo valor destes instrumentos financeiros, é calculado com base na actualização dos fluxos de caixa de capital e juros esperados no futuro para os referidos instrumentos. Considera-se que os pagamentos de prestações ocorrem nas datas contratualmente definidas. A taxa de desconto utilizada é a que reflecte as taxas actuais do Grupo para cada uma das classes homogéneas deste tipo de instrumentos e com maturidade residual semelhante. A taxa de desconto incorpora as taxas de mercado para os prazos residuais (taxas do mercado monetário ou do mercado de swaps de taxa de juro, no final do ano) e o spread praticado à data de reporte. Este foi calculado através da média da produção dos últimos três meses do ano. Nos contratos a taxa variável apenas foi considerada a reavaliação das condições de spread. A taxa média de desconto foi de 4,77% em Dezembro de 2008 e de 5,83% em Dezembro de 2007. Os cálculos efectuados incorporam o spread de risco de crédito.

Créditos a clientes sem maturidade definida e Débitos à vista para com clientes

Atendendo ao curto prazo deste tipo de instrumentos, as condições desta carteira são semelhantes às praticadas à data de reporte, pelo que o seu valor de balanço é uma razoável estimativa do seu justo valor.

Depósitos de clientes

O justo valor destes instrumentos financeiros, é calculado com base na actualização dos fluxos de caixa de capital e juros esperados no futuro para os referidos instrumentos. Considera-se que os pagamentos de prestações ocorrem nas datas contratualmente definidas. A taxa de desconto utilizada é a que reflecte as taxas actuais do Grupo para este tipo de instrumentos e com maturidade residual semelhante. A taxa de desconto incorpora as taxas de mercado para os prazos residuais (taxas do mercado monetário ou do mercado de swaps de taxa de juro, no final do ano) e o spread do Grupo à data de reporte. Este foi calculado através da média da produção dos últimos três meses do ano.

Títulos de dívida emitidos e Passivos subordinados

Para estes instrumentos financeiros, foi calculado o justo valor para as componentes que ainda não se encontram reflectidas em balanço. Os instrumentos que são a taxa fixa e para os quais o Grupo adopta contabilisticamente uma política de "hedge-accounting", o justo valor relativamente ao risco de taxa de juro já se encontra registado.

Para o cálculo do justo valor foram levadas em consideração as outras componentes de risco, para além do risco de taxa de juro já registado. O justo valor tem como base as cotações de mercado, sempre que estas se encontrem disponíveis. Caso estas não existam, o cálculo do justo valor assentou na utilização de modelos numéricos, baseados em técnicas de desconto de fluxo de caixa que, para estimar o justo valor, utilizam as curvas de taxa de juro de mercado ajustadas pelos factores associados, predominantemente o risco de crédito e a margem comercial, esta última apenas no caso de emissões colocadas nos Clientes não institucionais do Grupo. Como referência original utilizaram-se as curvas resultantes do mercado de swaps de taxa de juro para cada moeda específica. O risco de crédito (spread de crédito) é representado por um excesso à curva de swaps de taxa de juro apurado especificamente para cada prazo e classe de instrumentos tendo como base preços de mercado sobre instrumentos equivalentes.

No caso das emissões próprias destinadas a colocação junto dos Clientes não institucionais do Grupo, adicionou-se mais um diferencial (spread comercial) que representa a margem existente entre o custo de financiamento no mercado institucional e o que se obtém distribuindo o instrumento respectivo na rede comercial própria.

A média das taxas de referência da curva de rendimentos obtida a partir das cotações de mercado do EUR e utilizada no apuramento do justo valor dos títulos próprios foi de 5,46% (31 de Dezembro de 2007: 5,40%) para emissões subordinadas e de 5,06% (31 de Dezembro de 2007: 4,95%) para emissões sénior e colateralizadas.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

No quadro seguinte apresenta-se, com referência a 31 de Dezembro de 2008, a tabela com os valores das taxas de juro utilizadas no apuramento das curvas de taxa de juro das principais moedas, nomeadamente, EUR, USD, GBP e PLN utilizadas para a determinação do justo valor dos activos e passivos financeiros do Grupo:

	Moedas			
	EUR	USD	GBP	PLN
1 dia	1,98%	0,18%	1,50%	5,49%
7 dias	2,20%	0,43%	1,85%	5,36%
1 mês	2,50%	0,50%	1,95%	5,51%
2 meses	2,76%	1,40%	2,45%	5,64%
3 meses	2,90%	1,68%	2,55%	5,78%
6 meses	2,98%	1,88%	2,69%	5,85%
9 meses	2,99%	2,10%	2,78%	5,87%
1 ano	3,05%	2,22%	2,93%	4,40%
2 anos	2,68%	1,44%	2,60%	4,30%
3 anos	3,03%	1,73%	2,85%	4,21%
5 anos	3,23%	2,13%	3,15%	4,16%
7 anos	3,46%	2,36%	3,31%	4,25%
10 anos	3,74%	2,57%	3,45%	4,38%
15 anos	3,90%	2,82%	3,67%	4,38%
20 anos	3,85%	2,78%	3,58%	4,23%
30 anos	3,54%	2,75%	3,32%	3,95%

O quadro seguinte resume, para cada grupo de activos e passivos financeiros do Grupo, os seus justos valores:

	2008					
	De	Disponíveis	Custo	Outros	Valor	Justo
	Negociação	para venda	amortizado	Euros '000	Contabilístico	valor
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	-	-	-	14	14	14
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	-	166.651	166.651	166.651
Aplicações em instituições de crédito	-	-	364.019	-	364.019	365.453
Crédito a clientes	-	-	3.623.723	-	3.623.723	3.639.289
Activos financeiros disponíveis para venda	-	189	-	-	189	189
	-	189	3.987.742	166.665	4.154.596	4.171.596
Depósitos de outras instituições de crédito	-	-	3.364.088	-	3.364.088	3.377.496
Depósitos de clientes	-	-	18	-	18	18
Títulos de dívida emitidos	-	-	649.167	-	649.167	662.819
Passivos financeiros detidos para negociação	115	-	-	-	115	115
Passivos subordinados	-	-	140.015	-	140.015	123.017
	115	-	4.153.288	-	4.153.403	4.163.465

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

	2007					Justo valor Euros '000
	De Negociação Euros '000	Disponíveis para venda Euros '000	Custo amortizado Euros '000	Outros Euros '000	Valor Contabilístico Euros '000	
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	-	-	-	6.906	6.906	6.906
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	-	12.084	12.084	12.084
Aplicações em instituições de crédito	-	-	424.882	-	424.882	426.719
Crédito a clientes	-	-	4.137.888	-	4.137.888	4.367.424
Activos financeiros disponíveis para venda	-	184	-	-	184	184
	-	184	4.562.770	18.990	4.581.944	4.813.317
Depósitos de outras instituições de crédito	-	-	3.491.331	-	3.491.331	3.448.794
Depósitos de clientes	-	-	49	-	49	49
Títulos de dívida emitidos	-	-	900.984	-	900.984	918.130
Passivos financeiros detidos para negociação	264	-	-	-	264	264
Passivos subordinados	-	-	170.023	-	170.023	168.868
	264	-	4.562.387	-	4.562.651	4.536.105

36. Pensões de reforma

O Grupo assumiu a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores, pensões de reforma por velhice e por invalidez, nos termos do estabelecido no Acordo Colectivo de Trabalho do Sector Bancário (ACT). As responsabilidades do Grupo são cobertas através do Fundo de Pensões do Banco Comercial Português, gerido pela PensõesGere - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A. Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o número de participantes abrangidos por este plano de pensões de reforma era o seguinte:

	2008	2007
<i>Número de participantes</i>		
Reformados e Pensionistas	4	4
Pessoal no Activo	62	70
	66	74

De acordo com a política contabilística descrita na nota 1 t), as responsabilidades do Grupo por pensões de reforma e respectivas coberturas, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, calculadas com base no método de crédito das unidades projectadas, é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Responsabilidades por benefícios projectados</i>		
Reformados e Pensionistas	1.159	1.481
Pessoal no Activo	7.867	7.521
	9.026	9.002
Responsabilidades com prémio de antiguidade	341	331
Valor do Fundo	(8.475)	(8.427)
Provisão para Plano Complementar de Contribuição Definida	(75)	-
Responsabilidades não financiadas pelo Fundo	817	906
Responsabilidades cobertas pelo Extra-Fundo	(815)	(907)
(Excesso) / Déficit de cobertura	2	(1)

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica Responsabilidades por benefícios projectados, inclui o montante de Euros 2.286.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 2.003.000) relativo a responsabilidades com serviços passados com o Plano Complementar, que se encontram integralmente cobertas pelo valor do Fundo.

No seguimento de deliberação do Conselho de Administração Executivo datada de 21 de Setembro de 2006, o Regime Complementar de Reforma que estava previsto no Plano de Pensões do Fundo de Pensões do Grupo Banco Comercial Português ('Benefício Definido'), passou a ser financiado através de um sistema de contribuição definida. No entanto, os colaboradores admitidos até à data da referida deliberação mantêm os benefícios a que tinham direito ao abrigo do sistema anterior ('Benefício Definido'), os quais serão assegurados pela empresa do Grupo a que estejam contratualmente vinculados na data da reforma.

Nesta base, as empresas do Grupo procedem, anualmente, à cobertura necessária para garantia daquele benefício. O montante correspondente é determinado de acordo com a avaliação actuarial efectuada em cada ano, sendo o eventual financiamento suplementar assegurado também em base anual.

A evolução das responsabilidades por benefícios projectados durante o exercício de 2008 é analisada conforme segue:

Responsabilidades de Pensões	2008			2007	
	Euros '000	Extra-Fundo		Total Euros '000	Total Euros '000
		Prémio antiguidade Euros '000	Outros Benefícios Euros '000		
Saldo a 1 de Janeiro	8.426	331	576	9.333	10.703
Custo normal	506	23	9	538	742
Custo dos juros	441	16	29	486	506
Ganhos (perdas) actuariais					
Não decorrentes de alteração de pressupostos	(223)	-	(76)	(299)	(412)
Resultantes de alterações de pressupostos	(976)	-	(37)	(1.013)	67
Pagamentos	(60)	(6)	(28)	(94)	(106)
Programas de reformas antecipadas	-	-	-	-	109
Contribuições dos colaboradores	63	-	-	63	67
Outros	375	(23)	-	352	(2.343)
Saldo a 31 de Dezembro	8.552	341	473	9.366	9.333

Em 31 de Dezembro de 2008, o valor das pensões pagas pelo Fundo ascendeu a Euros 60.000 (31 Dezembro 2007: Euros 56.000).

Os elementos que compõem o valor do activo do Fundo de Pensões do Grupo BCP são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Títulos de rendimento variável:		
Acções	1.668	2.882
Obrigações	1.530	1.829
Títulos de rendimento fixo	1.908	1.258
Imóveis	592	572
Unidades de Participação	1.477	1.590
Aplicações em Bancos	1.286	213
Outros	14	83
	8.475	8.427

As rubricas Títulos de rendimento variável e Títulos de rendimento fixo incluem títulos emitidos por empresas do Grupo que são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Títulos de rendimento variável	564	338
Títulos de rendimento fixo	95	228
	659	566

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

A evolução do valor dos activos do Fundo durante o exercício de 2008 e 2007 é analisado como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Saldo a 1 de Janeiro	8.427	9.588
Rendimento esperado dos activos	460	532
Ganhos / (perdas) actuariais	(1.623)	(447)
Contribuições para o Fundo	832	941
Pagamentos	(60)	(56)
Contribuições de colaboradores	63	67
Outros	376	(2.198)
Saldo a 31 de Dezembro	<u>8.475</u>	<u>8.427</u>

A evolução dos valores a pagar relativos a responsabilidades cobertas pelo Fundo de Pensões e Extra-fundo em 2008 é analisado como segue:

	Excesso/(déficit) de cobertura				2007 Total Euros '000
	Responsabilidades de Pensões Euros '000	2008 Extra-fundo		Total Euros '000	
		Prémio antiguidade Euros '000	Outros Benefícios Euros '000		
Saldo a 1 de Janeiro	(1)	331	576	906	1.115
Custo normal	506	23	9	538	742
Custo dos juros	441	16	29	486	506
Custo com programas de reformas antecipadas	-	-	-	-	109
Rendimento esperado dos activos	(460)	-	-	(460)	(532)
Ganhos e perdas actuariais					
Não decorrentes de alterações de pressupostos	1.400	-	(76)	1.324	35
Alteração de pressupostos	(976)	-	(37)	(1.013)	67
Contribuições para o Fundo	(832)	-	-	(832)	(941)
Pagamentos efectuados	-	(6)	(28)	(34)	(50)
Outros	(75)	(23)	-	(98)	(145)
Saldo a 31 de Dezembro	<u>3</u>	<u>341</u>	<u>473</u>	<u>817</u>	<u>906</u>

A análise das contribuições efectuadas ao Fundo pelas empresas do Grupo é apresentada como segue:

	Grupo	
	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Outros títulos	-	50
Dinheiro	832	891
	<u>832</u>	<u>941</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

Em conformidade com o disposto na IAS 19, em 31 de Dezembro de 2008, as perdas actuariais diferidas, incluindo o valor do corredor, são analisadas como segue:

	Perdas actuariais	
	Corredor	Acima do
	Euros '000	Corredor
	Euros '000	Euros '000
Valores em 1 de Janeiro de 2008	900	5.256
Ganhos e perdas actuariais		
Não decorrentes de alterações de pressupostos	-	1.324
Resultantes de alterações de pressupostos	-	(1.013)
Amortização das perdas actuariais acima do corredor	-	(263)
Varição do corredor	3	(3)
Valores em 31 de Dezembro de 2008	<u>903</u>	<u>5.301</u>

Considerando os ganhos e perdas actuariais registados no cálculo das responsabilidades e no valor do fundo, com referência a 31 de Dezembro de 2008, o valor do corredor calculado de acordo com o parágrafo 92 da IAS 19 ascendia a Euros 903.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 900.000).

Com referência a 31 de Dezembro de 2008, os ganhos e perdas actuariais acima do valor do corredor no montante de Euros 5.301.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 5.256.000) serão reconhecidos em resultados do exercício durante um período de 20 anos, tendo como base o saldo no final do ano anterior, conforme referido na política contabilística descrita na nota 1 t).

Em 2008, o Grupo contabilizou, como custo com pensões de reforma o montante de Euros 804.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 945.000). A análise do custo do exercício é apresentada como segue:

	2008			2007
	Custo com pensões e outros benefícios	Custo Prémio antiguidade	Custos Totais	Custos Totais
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Custo dos serviços correntes	515	23	538	742
Custo dos juros	470	16	486	506
Rendimento esperado dos activos	(460)	-	(460)	(532)
Amortização de ganhos e perdas actuariais	263	-	263	265
Custo com programas de reformas antecipadas	-	-	-	109
Outros				
Custo do exercício	-	(23)	(23)	(145)
Custo do exercício	<u>788</u>	<u>16</u>	<u>804</u>	<u>945</u>

Após a análise dos indicadores de mercado, em particular as perspectivas de taxa de inflação e da taxa de juro de longo prazo para a Zona Euro, bem como das características demográficas dos seus colaboradores, o Grupo manteve os pressupostos actuariais utilizados no cálculo das responsabilidades com pensões de reforma com referência a 31 de Dezembro de 2008. A análise comparativa dos pressupostos actuariais é apresentada como segue:

	Fundo Banco Comercial Português	
	2008	2007
Taxa de crescimento salarial	3,25%	3,25%
Taxa de crescimento das pensões	2,25%	2,25%
Taxa de rendimento do Fundo	5,5%	5,5%
Taxa de desconto	5,75%	5,25%
Tábuas de mortalidade		
Homens	TV 73/77 - 1 ano	TV 73/77 - 1 ano
Mulheres	TV 88/90 - 2 anos	TV 88/90
Taxa de invalidez	0%	0%
Taxa de 'turnover'	0%	0%
Taxa dos custos com benefícios de saúde	6,5%	6,5%

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

Os pressupostos de base utilizados no cálculo do valor actuarial das responsabilidades estão de acordo com os requisitos definidos pela IAS 19. Não são considerados decrementos de invalidez no cálculo das responsabilidades.

A taxa de rendimento do Fundo foi determinada de forma consistente com as condições actuais de mercado e com a natureza e rentabilidade dos activos do Fundo.

As perdas actuariais do exercício de 2008 de Euros 102.000 (31 de Dezembro de 2007: Perdas actuarias de Euros 102.000) são relativos à diferença entre os pressupostos utilizados no cálculo das responsabilidades e os valores efectivamente verificados, bem como do impacto da alteração de pressupostos, são analisados conforme segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Desvios entre as responsabilidades esperadas e efectivas	(299)	(345)
Taxa de desconto	(1.177)	-
Tábua de mortalidade	164	-
Rendimento dos Fundos	1.623	447
	<u>311</u>	<u>102</u>

Os custos com os benefícios de saúde têm um impacto significativo no custo com pensões. Considerando este impacto procedeu-se a uma análise de sensibilidade a uma variação positiva (passando de 6,5% para 7,5% no exercício de 2008) e uma variação negativa (passando de 6,5% para 5,5% no exercício de 2008) de um ponto percentual no valor dos custos com os benefícios de saúde, cujo impacto é analisado como segue:

	Variação positiva de 1% (6,5% para 7,5%)		Variação negativa de 1% (6,5% para 5,5%)	
	2008	2007	2008	2007
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Impacto no custo com pensões	3	5	(3)	(5)
Impacto nas responsabilidades	55	56	(55)	(56)

O valor das responsabilidades com benefícios de saúde está integralmente coberto pelo Fundo de Pensões e corresponde em 2008 a Euros 361.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 365.000).

O valor estimado das contribuições a efectuar em 2009 no âmbito do plano de pensões é de Euros 603.000.

37. Partes relacionadas

O Grupo concede empréstimos no decurso normal das suas actividades a empresas do Grupo e a outras partes relacionadas. No âmbito dos dois acordos colectivos de trabalho que englobam substancialmente todos os colaboradores dos bancos que operam em Portugal, bem como ao abrigo da política social do Grupo, são concedidos empréstimos a taxas de juro que se encontram fixadas nos referidos acordos ou em regulamentação interna para cada tipo de operação, com base em propostas de crédito apresentadas pelos colaboradores.

Em relação aos membros do Conselho de Administração e seus familiares directos o crédito registado à data de 31 de Dezembro de 2008 ascendia a Euros 1.324.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 625.000), representando 0,65% da Situação Líquida (31 de Dezembro de 2007: 0,31%). A maior parte destes empréstimos são contra-garantidos por hipoteca e destinam-se à aquisição de habitação.

Remunerações a membros do Conselho de Administração

O valor total de remunerações atribuídas aos Órgãos de Administração e Fiscalização das empresas do Grupo, no exercício findo em 2008, registados na rubrica de Custos com o pessoal, foi de Euros 266.000 (2007: Euros 264.000). Estes montantes não incluem contribuições para o fundo de pensões, no montante de Euros 104.000 para o exercício de 31 de Dezembro de 2008 (31 de Dezembro de 2007: Euros 79.000).

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

38. Gestão de riscos

Atendendo à estrutura do Grupo Banco Investimento Imobiliário e a sua inserção no Grupo BCP, a gestão de riscos é efectuada pelo Grupo.

O Grupo está sujeito a riscos de diversa ordem no âmbito do desenvolvimento da sua actividade. A gestão dos riscos das diversas empresas do Grupo é efectuada pelo Grupo de forma centralizada atendendo aos riscos específicos de cada negócio.

A política de gestão de risco do Grupo visa a manutenção, em permanência, de uma adequada relação entre os seus capitais próprios e a actividade desenvolvida, assim como a correspondente avaliação do perfil de risco/retorno por linha de negócio.

Neste âmbito, assume uma particular relevância o acompanhamento e controlo dos principais tipos de riscos financeiros – crédito, mercados, liquidez e operacional – a que se encontra sujeita a actividade do Grupo.

Principais Tipos de Risco

Crédito – O risco de crédito encontra-se associado ao grau de incerteza dos retornos esperados, por incapacidade quer do tomador do empréstimo (e do seu garante, se existir), quer do emissor de um título ou da contraparte de um contrato em cumprir as suas obrigações.

Mercado – O conceito de risco de mercado reflecte a perda potencial que pode ser registada por uma determinada carteira em resultado de alterações de taxas (de juro e de câmbio) e/ou dos preços dos diferentes instrumentos financeiros que a compõem, considerando quer as correlações existentes entre eles, quer as respectivas volatilidades.

Liquidez – O risco de liquidez reflecte a incapacidade do Grupo cumprir as suas obrigações no momento do respectivo vencimento, sem incorrer em perdas significativas decorrentes de uma degradação das condições de financiamento (risco de financiamento) e/ou de venda dos seus activos por valores inferiores aos valores de mercado (risco de liquidez de mercado).

Operacional – Como risco operacional entende-se a perda potencial resultante de falhas ou inadequações nos processos internos, nas pessoas ou nos sistemas, ou ainda as perdas potenciais resultantes de eventos externos.

Organização Interna

O Conselho de Administração Executivo do Banco Comercial Português é responsável pela definição da política de risco incluindo-se, neste âmbito, a aprovação dos princípios e regras de mais alto nível que deverão ser seguidas na gestão dos mesmos, assim como as linhas de orientação que deverão ditar a alocação do capital económico às linhas de negócio.

O Conselho Geral e de Supervisão, através da Comissão de Auditoria e Risco, assegura a existência de um controlo de risco adequado e de sistemas de gestão de risco ao nível do Grupo e de cada entidade. Deve também aprovar, por proposta do Conselho de Administração Executivo do Banco Comercial Português, o nível de tolerância ao risco aceitável para o Grupo.

A Comissão de Risco é responsável por acompanhar os níveis globais de risco incorridos, assegurando que os mesmos são compatíveis com os objectivos e estratégias aprovadas para o desenvolvimento da actividade. Esta Comissão tem quatro sub-comissões: a de Risco de Crédito, a de Riscos de Mercados e Liquidez, a de Risco Operacional e a de Acompanhamento do Fundo de Pensões.

O Risk Office é o responsável pela função de controlo de risco em todas as entidades do Grupo por forma a garantir a monitorização global do risco e o alinhamento de conceitos, práticas e objectivos. Deve também informar a Comissão de Risco sobre o nível de risco do Grupo, propondo medidas para melhorar o seu controlo e implementando os limites aprovados.

Todas as entidades incluídas no perímetro de consolidação do Banco Comercial Português regem a sua actuação pelos princípios e decisões tomadas centralmente ao nível das Sub-Comissões de risco, estando dotadas de estruturas do Risk Office, dimensionadas de acordo com os riscos inerentes à respectiva actividade. Em cada subsidiária foi instituída uma Comissão de Controlo de Risco, com a responsabilidade do controlo do risco a nível local, na qual participa o Risk Office.

Modelo de gestão e controlo de risco

Para efeitos de análise de rentabilidade, quantificação e controlo dos riscos, cada entidade está dividida nas seguintes áreas de gestão:

- **Negociação:** contempla as posições cujo objectivo é a obtenção de ganhos a curto prazo através de venda ou reavaliação. Estas posições são activamente geridas, transaccionáveis sem restrições e podem ser avaliadas frequente e precisamente, incluindo os títulos e derivados, de actividades de vendas;
- **Financiamento:** agrupa os financiamentos institucionais e o mercado monetário do Grupo;
- **Investimento:** inclui todas as posições em títulos a deter até à sua maturidade ou durante um período alargado de tempo ou que não sejam transaccionáveis em mercados líquidos;
- **Comercial:** assume a actividade comercial com clientes;
- **Estrutural:** trata de elementos de balanço ou operações que, dada a sua natureza, não são directamente relacionáveis com nenhuma das outras áreas;
- **ALM:** representa a função de gestão de Activos e Passivos.

A definição das áreas de gestão permite uma efectiva separação da gestão das carteiras de negociação e bancária.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

Avaliação de Riscos

Risco de Crédito

A concessão de crédito baseia-se na prévia classificação de risco dos clientes e na avaliação rigorosa do nível de protecção proporcionado pelos colaterais subjacentes. Neste sentido foi introduzido um sistema único de notação de risco, a Rating Master Scale, baseada na probabilidade de incumprimento esperada, permitindo uma maior capacidade discriminante na avaliação dos clientes e uma melhor hierarquização do risco associado. A Rating Master Scale permite também identificar os clientes que evidenciam sinais de degradação da capacidade creditícia e, em particular, os que estão classificados, no âmbito do novo Acordo de Basileia II, na situação de incumprimento.

Todos os modelos de rating/scoring usados no Grupo foram devidamente calibrados para a Rating Master Scale.

Foi introduzido o conceito de nível de protecção como elemento fulcral na avaliação da eficácia do colateral na mitigação do risco de crédito, promovendo uma colateralização do crédito mais activa e uma melhor adequação do pricing ao risco incorrido.

O Grupo adopta uma política de monitorização contínua dos seus processos de decisão, promovendo alterações e melhorias sempre que considera necessário, visando uma maior consistência e eficácia nesses processos.

Para a quantificação do risco de crédito ao nível das diferentes carteiras, o Grupo desenvolveu um modelo baseado numa abordagem actuarial, que permite obter a distribuição de probabilidade das perdas totais. Além da probabilidade de incumprimento (PD) e do montante da perda dado o incumprimento (LGD), como pontos centrais, é também considerada a incerteza associada ao desenvolvimento destes parâmetros, concretizada pela introdução da respectiva volatilidade. Os efeitos de diversificação/concentração entre os sectores das carteiras de crédito são quantificados pela introdução das respectivas correlações.

Riscos de Mercado

A principal medida utilizada pelo Grupo na avaliação dos riscos de mercado é o VaR (Value at Risk). O cálculo do VaR é efectuado com base na aproximação analítica definida na metodologia desenvolvida pela RiskMetrics, sendo calculado considerando um horizonte temporal de 10 dias úteis e um intervalo de confiança estatístico unilaterial de 99%. No cálculo da volatilidade associada a cada vector de risco o modelo assume uma ponderação maior para as condições de mercado verificadas nos dias mais recentes, garantindo assim uma mais correcta adequação às condições de mercado.

Utiliza-se igualmente um modelo de avaliação do risco específico existente devido à detenção de títulos (obrigações e acções) e de derivados cuja performance esteja directamente ligada ao valor destes. Com as necessárias adaptações, este modelo segue o standard regulamentar.

São apurados valores de capital em risco, quer em base individual para cada uma das carteiras de posições das áreas com responsabilidade na tomada e gestão de riscos, quer em termos consolidados, considerando o efeito de diversificação existente entre as diferentes carteiras.

De modo a assegurar que o modelo de VaR adoptado é adequado para avaliar os riscos envolvidos nas posições assumidas, encontra-se instituído um processo de backtesting, realizado numa base diária, através do qual os indicadores de VaR são confrontados com os verificados.

São ainda utilizadas duas outras medidas complementares: uma medida de risco não linear, com um intervalo de confiança de 99% bem como uma medida standard para o risco de commodities.

Apresentam-se seguidamente os principais indicadores destas medidas durante 2008 para a carteira de negociação:

	Euros '000	
	2007.12.31	2008.12.31
Risco Genérico (VaR)	-	5
Risco Específico	-	-
Risco não linear	-	-
Risco de Commodities	-	-
Risco Global	-	5

A avaliação do risco de taxa de juro originado por operações da carteira bancária é feita através de um processo de análise de sensibilidade ao risco, realizado todos os meses, para o universo de operações que integram o balanço consolidado do Grupo.

Para esta análise são consideradas as características financeiras dos contratos disponíveis nos sistemas de informação. Com base nestes dados é efectuada a respectiva projecção dos fluxos de caixa esperados, de acordo com as datas de repricing.

A agregação, para cada uma das moedas analisadas, dos fluxos de caixa esperados em cada um dos intervalos de tempo, permite determinar os gaps de taxa de juro por prazo de repricing.

A sensibilidade ao risco de taxa de juro do balanço em cada moeda é calculada pela diferença entre o valor actual do mismatch de taxa de juro descontado às taxas de juro de mercado e o valor descontado dos mesmos fluxos de caixa simulando deslocamentos paralelos da curva de taxa de juro de mercado.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
 Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
 31 de Dezembro de 2008

Os valores apresentados no quadro abaixo evidenciam o impacto esperado no valor económico da carteira bancária devido a deslocações paralelas na curva de rendimentos em +/-100 e +/-200 pontos base em cada uma das moedas onde o Grupo tem posições mais significativas:

Dezembro 2008				
(Euros '000)				
Moeda	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	7.187	3.548	(3.461)	(6.840)

Dezembro 2007				
(Euros '000)				
Moeda	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	(1.428)	(726)	745	1.504

O Grupo realiza mensalmente operações de cobertura com o mercado, tendo em vista reduzir o mismatch de taxa juro das posições de risco associada à carteira de operações pertencentes às áreas comercial e estrutural.

Risco de Liquidez

A avaliação do risco de liquidez do Grupo é feita utilizando indicadores regulamentares definidos pelas Autoridades de Supervisão, assim como outras métricas internas para as quais se encontram definidos, igualmente, limites de exposição.

A evolução da situação de liquidez do Grupo para horizontes temporais de curto prazo (até 3 meses) é efectuada diariamente com base em dois indicadores definidos internamente (liquidez imediata e liquidez trimestral), que medem as necessidades máximas de tomada de fundos que podem ocorrer num só dia, considerando as projecções de cash-flows para períodos de, respectivamente, 3 dias e 3 meses.

O cálculo destes indicadores é feito adicionando à posição de liquidez do dia de análise os fluxos de caixa futuros estimados para cada um dos dias do horizonte temporal respectivo (3 dias ou 3 meses) para o conjunto de operações intermediadas pelas áreas de mercados, incluindo-se neste âmbito as operações realizadas com clientes das redes Corporate e Private que pela sua dimensão são obrigatoriamente cotadas pela Sala de Mercados. Ao valor assim calculado é adicionado o montante de activos considerados altamente líquidos existentes na carteira de títulos do Banco, determinando-se o gap de liquidez acumulado em cada um dos dias do período em análise.

Paralelamente, é efectuado o apuramento regular da evolução da posição de liquidez do Grupo, identificando-se todos os factores que justificam as variações ocorridas. Esta análise é submetida à apreciação do Capital and Assets and Liabilities Committee (CALCO), visando a tomada de decisões que conduzam à manutenção de condições de financiamento adequadas à prossecução da actividade. Complementarmente, o controlo da exposição ao risco de liquidez é da responsabilidade da Comissão de Riscos. Este controlo é reforçado com a execução mensal de stress tests de forma a caracterizar o perfil de risco do Banco e a assegurar que o Grupo, e cada uma das suas subsidiárias, cumpre as suas obrigações num cenário de crise de liquidez. Estes testes são também utilizados para suportar o plano de contingência de liquidez e a tomada de decisões de gestão.

Risco Operacional

A abordagem à gestão do risco operacional está suportada pela estrutura de processos de negócio e de suporte end-to-end. A gestão dos processos é da competência dos Process Owners, primeiros responsáveis pela avaliação dos riscos e pelo reforço da performance no âmbito dos seus processos. Os Process Owners são responsáveis por manter actualizada toda a documentação relevante respeitante aos processos, assegurar a efectiva adequação dos controlos existentes, através de supervisão directa ou por delegação nos departamentos responsáveis por esses controlos, coordenar e participar nos exercícios de risk self assessment, detectar e implementar as oportunidades de melhoria, onde se incluem as acções de mitigação para as exposições mais significativas.

Dentro do modelo de gestão do risco operacional implementado no Grupo destaca-se o processo de recolha de perdas operacionais, caracterizando de forma sistemática as causas e os efeitos associados ao evento de perda detectado. A partir da análise histórica dos eventos ocorridos e das relações de causalidade são identificados os processos de maior risco e lançadas as acções de mitigação para as exposições críticas.

39. Solvabilidade

De acordo com as normas regulamentares em vigor os rácios de capital em base consolidada não são exigidos pelo que a informação em base consolidada está considerada ao nível dos rácios de capital calculados para o Grupo BCP.

40. Normas contabilísticas recentemente emitidas

As normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas, mas que ainda não entraram em vigor e que o Grupo ainda não aplicou na elaboração das suas demonstrações financeiras, podem ser analisadas como segue:

IAS 1 (Alterada) - Apresentação das Demonstrações Financeiras

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em Setembro de 2007, a IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras alterada com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Alterações face ao actual texto da IAS 1:

- A apresentação da demonstração da posição financeira (formalmente balanço) é requerida para o período corrente e comparativo. De acordo com a IAS 1 alterada, a demonstração da posição financeira deverá ser também apresentada para o início do período comparativo sempre que uma entidade reexpresse os comparativos decorrente de uma alteração de política contabilística, de uma correcção de um erro, ou a de uma reclassificação de um item nas demonstrações financeiras. Nestes casos, três demonstrações da posição financeira serão apresentadas, comparativamente às outras duas demonstrações requeridas.

- Na sequência das alterações impostas por esta norma os utilizadores das demonstrações financeiras poderão mais facilmente distinguir as variações nos capitais próprios do Grupo decorrentes de transacções com accionistas, enquanto accionistas (ex. dividendos, transacções com acções próprias) e transacções com terceiras partes, ficando estas resumidas na demonstração de "comprehensive income".

Face à natureza destas alterações (divulgações) o impacto previsto pelo Grupo será exclusivamente ao nível da apresentação, não tendo no entanto, a 31 de Dezembro de 2008, sido ainda determinado o exacto teor de tais alterações.

IAS 23 (Alterada) - Custos de Empréstimos Obtidos

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Março de 2007, a IAS - 23 Custos de Empréstimos Obtidos alterada, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta norma define que os custos de empréstimos obtidos directamente atribuíveis ao custo de aquisição, construção ou produção de um activo (activo elegível) é parte integrante do seu custo. Assim, a opção de registar tais custos directamente nos resultados é eliminada.

IAS 32 (Revista) - Instrumentos Financeiros: Apresentação - Instrumentos financeiros remíveis e obrigações resultantes de liquidação

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em Fevereiro de 2008 a IAS 32 (Revista) - Instrumentos Financeiros: Apresentação - Instrumentos financeiros com opção de venda ("puttable instruments") e obrigações resultantes de liquidação, que é de aplicação obrigatória a partir de 1 de Janeiro de 2009.

De acordo com os requisitos actuais da IAS 32, se puder ser exigido a um emissor o pagamento em dinheiro ou outro activo financeiro em troca pela remissão ou recompra do instrumento financeiro, o instrumento é classificado como um passivo financeiro. Como resultado desta revisão alguns instrumentos financeiros que cumprem actualmente com os requisitos da definição de passivo financeiro serão classificados como instrumentos de capital se (i) representarem um interesse residual nos activos líquidos de uma entidade, (ii) fizerem parte de uma classe de instrumentos subordinados a qualquer outra classe de instrumentos emitidos pela entidade, e (iii) caso todos os instrumentos desta classe tenham os mesmos termos e condições. Foi também efectuada uma alteração à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras para adicionar um novo requisito de apresentação dos instrumentos financeiros remíveis e das obrigações resultantes da liquidação.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

IAS 39 (Alterada) - Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração - activos e passivos elegíveis para cobertura

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma alteração ao IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração - activos e passivos elegíveis para cobertura a qual é de aplicação obrigatória a partir de 1 de Julho de 2009.

Esta alteração clarifica a aplicação dos princípios existentes que determinam quais os riscos ou quais os cash flows elegíveis de serem incluídos numa operação de cobertura.

O Grupo encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta norma ao nível das suas demonstrações financeiras.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

IFRS 1 (alterada) – Adopção pela primeira das normas internacionais de relato financeiro vez e IAS 27 – Demonstrações Financeiras consolidadas e separadas

As alterações ao IFRS 1 Adopção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro e ao IAS 27 Demonstrações financeiras consolidadas e separadas são efectivas a partir de 1 de Janeiro de 2009.

Estas alterações vieram permitir que as entidades que estão a adoptar as IFRS pela primeira vez na preparação das suas contas individuais, adoptem como custo contabilístico (deemed cost) dos seus investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associadas, o respectivo justo valor na data da transição para os IFRS ou o valor de balanço determinado com base no referencial contabilístico anterior.

O Grupo não espera quaisquer impactos decorrentes da adopção desta norma.

IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Janeiro de 2008, a IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta alteração ao IFRS 2 permitiu clarificar que (i) as condições de aquisição dos direitos inerentes a um plano de pagamentos com base em acções limitam-se a condições de serviço ou de performance e que (ii) qualquer cancelamento de tais programas, quer pela entidade quer por terceiras partes, têm o mesmo tratamento contabilístico.

O Grupo, com referência a 31 de Dezembro de 2008, não tem qualquer plano de remuneração com acções, pelo que a entrada em vigor desta norma não terá qualquer impacto ao nível das demonstrações financeiras do Grupo.

IFRS 3 (revista) – Concentrações de actividades empresariais e IAS 27 (alterada) Demonstrações financeiras consolidadas e separadas

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Janeiro de 2008, a IFRS 3 (Revista) - Concentrações de Actividades empresariais, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios com início a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Os principais impactos das alterações a estas normas correspondem: (i) ao tratamento de aquisições parciais, em que os interesses sem controlo (antes denominados de interesses minoritários) poderão ser mensurados ao justo valor (o que implica também o reconhecimento do goodwill atribuível aos interesses sem controlo) ou como parcela atribuível aos interesses sem controlo do justo valor dos activos líquidos adquiridos (tal como actualmente requerido); (ii) aos step acquisition em que as novas regras obrigam, aquando do cálculo do goodwill, à reavaliação, por contrapartida de resultados, do justo valor de qualquer interesse sem controlo detido previamente à aquisição tendente à obtenção de controlo; (iii) ao registo dos custos directamente relacionados com uma aquisição de uma subsidiária que passam a ser directamente imputados a resultados; (iv) aos preços contingentes cuja alteração de estimativa ao longo do tempo passa a ser registada em resultados e não afecta o goodwill e (v) às alterações das percentagens de subsidiárias detidas que não resultam na perda de controlo as quais passam a ser registadas como movimentos de capitais próprios.

Adicionalmente, das alterações ao IAS 27 resulta ainda que as perdas acumuladas numa subsidiária passarão a ser atribuídas aos interesses sem controlo (reconhecimento de interesses sem controlo negativos) e que, aquando da alienação de uma subsidiária, tendente à perda de controlo qualquer interesse sem controlo retido é mensurado ao justo valor determinado na data da alienação.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

IFRS 8 – Segmentos Operacionais

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em 30 de Novembro de 2006 a IFRS 8 - Segmentos operacionais, tendo sido aprovada pela Comissão Europeia em 21 de Novembro de 2007. Esta norma é de aplicação obrigatória para exercícios a começar ou a partir de 1 de Janeiro de 2009.

A IFRS 8 - Segmentos Operacionais define a apresentação da informação sobre segmentos operacionais de uma entidade e também sobre serviços e produtos, áreas geográficas onde a entidade opera e os seus maiores clientes. Esta norma especifica como uma entidade deverá reportar a sua informação nas demonstrações financeiras anuais, e como consequência alterará a IAS 34 - Reporte financeiro interino, no que respeita à informação a ser seleccionada para reporte financeiro interino. Uma entidade terá também que fazer uma descrição sobre a informação apresentada por segmento nomeadamente resultados e operações, assim como uma breve descrição de como os segmentos são construídos.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

CERTIFICAÇÃO LEGAL E RELATÓRIO DE AUDITORIA DAS CONTAS CONSOLIDADAS

Introdução

- 1 Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira consolidada contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras consolidadas anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 do **Grupo Banco de Investimento Imobiliário**, as quais compreendem o Balanço consolidado em 31 de Dezembro de 2008 (que evidencia um total de 4.386.994 milhares de euros e um total de capital próprio de 206.061 milhares de euros, incluindo um resultado líquido de 218 milhares de euros), a Demonstração consolidada dos resultados, a Demonstração consolidada das alterações nos capitais próprios e a Demonstração consolidada dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

- 2 É da responsabilidade do Conselho de Administração:
- a) a preparação de demonstrações financeiras consolidadas preparadas de acordo com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adoptadas na União Europeia (“IFRS”) que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do conjunto das empresas incluídas na consolidação, o resultado consolidado das suas operações, as alterações nos capitais próprios e os fluxos de caixa consolidados;
 - b) que a informação financeira seja preparada de acordo com as IFRS e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e,
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade do conjunto das empresas incluídas na consolidação, a sua posição financeira ou resultados.
- 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 da 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 consolidadas estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
- a verificação de as demonstrações financeiras das empresas incluídas na consolidação terem sido apropriadamente examinadas e a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações nelas constantes e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação das operações de consolidação e da aplicação do método da equivalência patrimonial;
 - 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;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras consolidadas; e
 - a apreciação se a informação financeira consolidada é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
- 5 O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira consolidada constante do relatório de gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
- 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 consolidadas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira consolidada do **Grupo Banco de Investimento Imobiliário** em 31 de Dezembro de 2008, o resultado consolidado das suas operações, os fluxos consolidados de caixa e as alterações nos capitais próprios no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro tal como adoptadas na União Europeia e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2009



KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)
representada por
Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC n.º 1081)

Banco Investimento Imobiliário

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS

**31 de Dezembro de
2008**

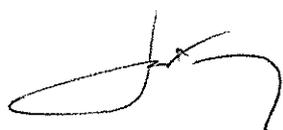
L

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

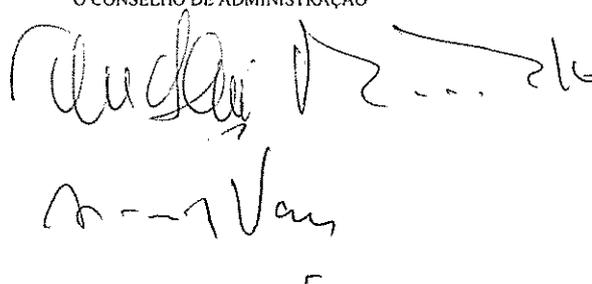
Demonstração dos Resultados
para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	Notas	2008	2007
(Milhares de Euros)			
Juros e proveitos equiparados	3	265.518	281.346
Juros e custos equiparados	3	<u>(236.488)</u>	<u>(237.102)</u>
Margem financeira		29.030	44.244
Rendimentos de instrumentos de capital	4	221	3.200
Resultado de serviços e comissões	5	10.193	1.855
Resultados em operações de negociação e de cobertura	6	(20)	(1.057)
Outros proveitos de exploração	7	<u>96</u>	<u>747</u>
Total de proveitos operacionais		<u>39.520</u>	<u>48.989</u>
Custos com o pessoal	8	3.680	3.661
Outros gastos administrativos	9	8.310	8.892
Amortizações do exercício	10	<u>32</u>	<u>88</u>
Total de custos operacionais		<u>12.022</u>	<u>12.641</u>
		27.498	36.348
Imparidade do crédito	11	(28.375)	(17.468)
Imparidade de outros activos	24	(9.739)	(13.577)
Outras provisões	12	<u>8.491</u>	<u>8.028</u>
Resultado operacional		<u>(2.125)</u>	<u>13.331</u>
Resultados de alienação de outros activos	13	<u>(8)</u>	<u>7</u>
Resultado antes de impostos		<u>(2.133)</u>	<u>13.338</u>
Impostos			
Correntes	14	(5.230)	(9.532)
Diferidos	14	<u>5.533</u>	<u>4.656</u>
Lucro do exercício		<u>(1.830)</u>	<u>8.462</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



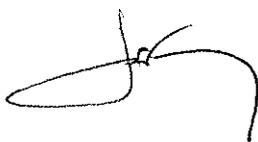
5

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

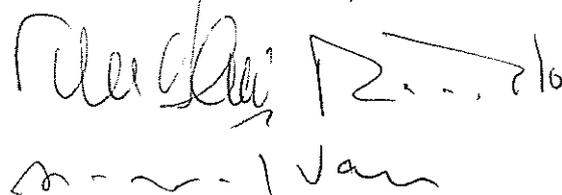
Balanço em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007

	Notas	2008	2007
(Milhares de Euros)			
<i>Activo</i>			
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	15	14	6.906
Disponibilidades em outras instituições de crédito	16	162.915	10.972
Aplicações em instituições de crédito	17	364.019	424.343
Créditos a clientes	18	3.647.691	4.166.298
Activos financeiros disponíveis para venda	19	139	134
Investimentos em associadas	20	175	175
Activos não correntes detidos para venda	24	4.957	9.189
Outros activos tangíveis	21	60	92
Activos intangíveis	22	-	-
Activos por impostos correntes		2.501	555
Activos por impostos diferidos	23	19.739	14.206
Outros activos	24	204.792	189.560
		<u>4.407.002</u>	<u>4.822.430</u>
<i>Passivo</i>			
Depósitos de outras instituições de crédito	25	3.713.211	3.840.635
Depósitos de clientes	26	18	49
Titulos de dívida emitidos	27	299.915	551.570
Passivos financeiros detidos para negociação	28	115	264
Provisões	29	42.617	42.987
Passivos subordinados	30	140.015	170.023
Passivos por impostos correntes		-	3.928
Outros passivos	31	8.325	8.507
		<u>4.204.216</u>	<u>4.617.963</u>
<i>Situação Líquida</i>			
Capital	32	157.000	157.000
Reservas de justo valor	34	2	(1)
Reservas e resultados acumulados	34	47.614	39.006
Lucro líquido do exercício		(1.830)	8.462
		<u>202.786</u>	<u>204.467</u>
		<u>4.407.002</u>	<u>4.822.430</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS



O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



L

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Demonstração dos Fluxos de Caixa para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

	2008	2007
	(Milhares de Euros)	
<i>Fluxos de caixa de actividades operacionais</i>		
Juros recebidos	243.460	278.085
Comissões recebidas	6.254	8.328
Recebimentos por prestação de serviços	7.397	1.626
Pagamento de juros	(226.917)	(234.516)
Pagamento de comissões	(5.300)	(12.506)
Recuperação de empréstimos previamente abatidos	4.610	3.412
Pagamentos (de caixa) a empregados e a fornecedores	(14.213)	(14.280)
	<u>15.291</u>	<u>30.149</u>
<i>Diminuição / (aumento) de activos operacionais:</i>		
Fundos adiantados a instituições de crédito	60.000	240.000
Depósitos detidos de acordo com fins de controlo monetário	6.892	14
Fundos adiantados a clientes	484.820	593.130
Títulos negociáveis a curto prazo	(29)	(1.066)
<i>Aumento / (diminuição) nos passivos operacionais:</i>		
Débitos para com instituições de crédito – a prazo	(135.027)	(637.749)
Débitos para com clientes – à vista	(31)	(3)
Débitos para com clientes – a prazo	-	(13)
	<u>431.916</u>	<u>224.462</u>
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos	11.158	7.860
	<u>443.074</u>	<u>232.322</u>
<i>Fluxos de caixa de actividades de investimento</i>		
Dividendos recebidos	221	3.200
Juros recebidos de activos financeiros disponíveis para venda	5	5
Venda de imobilizações	-	7
Aumento / (diminuição) em outras contas do activo	(21.530)	16.069
	<u>(21.304)</u>	<u>19.281</u>
<i>Fluxos de caixa de actividades de financiamento</i>		
Emissão de dívida subordinada	-	50.000
Reembolso de dívida subordinada	(29.928)	-
Reembolso de empréstimos obrigacionistas	(250.000)	(299.279)
Aumento / (diminuição) noutras contas de passivo e interesses minoritários	10.101	(7.075)
	<u>(269.827)</u>	<u>(256.354)</u>
Varição líquida em caixa e seus equivalentes	151.943	(4.751)
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	10.972	15.723
Outros investimentos de curto prazo (nota 16)	162.915	10.972
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	<u>162.915</u>	<u>10.972</u>

Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras individuais

12

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Mapa de Alterações na Situação Líquida
para os anos findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007

(Valores expressos em milhares de Euros)

	Total da situação líquida	Capital	Reservas legais e estatutárias	Reservas de justo valor	Reservas livres e resultados acumulados
Saldos em 31 de Dezembro de 2006	195.781	157.000	6.844	-	31.937
Constituição de reservas:					
Reserva legal	-	-	2.428	-	(2.428)
Lucro do exercício	8.462	-	-	-	8.462
Reservas de justo valor	(1)	-	-	(1)	-
Amortização do ajustamento de transição IAS 19	307	-	-	-	307
Outras reservas	(82)	-	-	-	(82)
Saldos em 31 de Dezembro de 2007	204.467	157.000	9.272	(1)	38.196
Constituição de reservas:					
Reserva legal (nota 33)	-	-	846	-	(846)
Lucro do exercício	(1.830)	-	-	-	(1.830)
Reservas de justo valor (nota 34)	3	-	-	3	-
Amortização do ajustamento de transição IAS 19 (nota 34)	197	-	-	-	197
Outras reservas	(51)	-	-	-	(51)
Saldos em 31 de Dezembro de 2008	202.786	157.000	10.118	2	35.666

Para ser lido com as notas anexas às demonstrações financeiras individuais



BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

Notas às Demonstrações Financeiras Individuais

31 de Dezembro de 2008

1. Políticas contabilísticas

a) Bases de apresentação

O Banco de Investimento Imobiliário, S.A. ('BII' ou Banco) é um banco de capitais privados, constituído em Portugal em 29 de Dezembro de 1992. Iniciou a sua actividade em 15 de Abril de 1993 e as demonstrações financeiras agora apresentadas reflectem os resultados das operações do Banco, para os exercícios findos em 31 de Dezembro de 2008 e 2007.

O Banco tem por objecto principal a realização de operações de crédito imobiliário, nomeadamente crédito à habitação e crédito a promotores para o desenvolvimento de projectos imobiliários. Actualmente o Banco tem uma produção residual, registando apenas as operações que derivem de apoios adicionais a clientes existentes na carteira de crédito. Todos os novos contratos angariados pelo Banco são transferidos para o Banco Comercial Português, S.A., sendo recebidas as comissões correspondentes mediante os acordos de angariação celebrados com essa instituição.

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 regulamentação na legislação Portuguesa através do Decreto-Lei n.º 35/2005, de 17 de Fevereiro e do Aviso n.º 1/2005 do Banco de Portugal, as demonstrações financeiras do Banco são preparadas de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas emitidas pelo Banco de Portugal que têm como base a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro ('IFRS') em vigor e adoptadas pela União Europeia, com excepção das matérias definidas nos n.ºs 2.º e 3.º do Aviso n.º 1/2005 e n.º 2 do Aviso n.º 4/2005 do Banco de Portugal ('NCA's'). As NCA's incluem as normas emitidas pelo International Accounting Standards Board ('IASB') bem como as interpretações emitidas pelo International Financial Reporting Interpretations Committee ('IFRIC') e pelos respectivos órgãos antecessores com excepção dos aspectos já referidos definidos nos Avisos n.º 1/2005 e n.º 4/2005 do Banco de Portugal: i) valorimetria e provisionamento do crédito concedido, relativamente ao qual se manterá o actual regime, ii) benefícios aos empregados, através do estabelecimento de um período para diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição para os critérios da IAS 19 e iii) restrição de aplicação de algumas opções previstas nas IAS/IFRS. As demonstrações financeiras agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração do Banco em 9 de Fevereiro de 2009. As demonstrações financeiras são apresentadas em euros, arredondadas ao milhar mais próximo.

O Banco adoptou o IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações bem como a IAS 1 (alterada) - Apresentação das demonstrações financeiras - Requisitos de divulgação de capital regulamentar. Estas normas, de aplicação obrigatória com referência a 1 de Janeiro de 2007, tiveram impacto ao nível das divulgações apresentadas, não tendo tido qualquer efeito nos capitais próprios do Grupo. De acordo com as disposições transitórias destas normas, são apresentados valores comparativos relativamente às novas divulgações exigidas.

Adicionalmente, o Banco adoptou a partir de 2008 a IAS 39 e IFRS 7 - Reclassificação de Instrumentos Financeiros, o IFRIC 11 e IFRS 2 - Transacção com Treasury Shares e Grupo e IFRIC 14 e IAS 19 - Limite para activos de benefícios definido, requisitos mínimos de financiamento e sua interacção. A adopção destas interpretações não teve qualquer efeito nas demonstrações financeiras do Banco.

As demonstrações financeiras do Banco para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 foram preparadas para efeitos de reconhecimento e mensuração em conformidade com as NCA's emitidas pelo Banco de Portugal e em vigor nessa data.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para os instrumentos financeiros derivados, activos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados (negociação e fair value) e activos financeiros disponíveis para venda excepto aqueles para os quais o justo valor não está disponível. Os activos e passivos que se encontram cobertos no âmbito da contabilidade de cobertura são apresentados ao justo valor relativamente ao risco coberto, quando aplicável. Os outros activos e passivos financeiros e activos e passivos não financeiros são registados ao custo amortizado ou custo histórico. Activos não correntes detidos para venda e grupos detidos para venda ('disposal groups') são registados ao menor do seu valor contabilístico ou justo valor deduzido dos respectivos custos de venda.

As políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente em todos os períodos apresentados nas demonstrações financeiras.

A preparação das demonstrações financeiras anuais de acordo com as NCA's requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afectam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos activos, passivos, proveitos e custos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros factores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos activos e passivos cuja valorização não é evidente através de outras fontes. Os resultados reais podem diferir das estimativas. As questões que requerem um maior índice de julgamento ou complexidade, ou para as quais os pressupostos e estimativas são considerados significativos, são apresentados na nota 1 v).

b) Crédito sobre clientes

A rubrica crédito a clientes inclui os empréstimos originados pelo Banco, para os quais não existe uma intenção de venda no curto prazo, sendo o seu registo efectuado na data em que os fundos são disponibilizados aos clientes.

O desconhecimento destes activos no balanço ocorre nas seguintes situações: (i) os direitos contratuais do Banco expiram; ou (ii) o Banco transferiu substancialmente todos os riscos e benefícios associados.

O crédito a clientes é reconhecido inicialmente ao seu justo valor, acrescido dos custos de transacção, e é subsequentemente valorizado ao custo amortizado, com base no método da taxa efectiva, sendo apresentado em balanço deduzido de perdas de imparidade.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Imparidade

Conforme referido na política contabilística 1 a), o Banco aplica nas suas contas individuais as NCA's pelo que, de acordo com o definido nos nº 2 e 3 do Aviso nº 1/2005 do Banco de Portugal, a valorimetria e provisionamento do crédito concedido mantém o regime definido pelas regras do Banco de Portugal aplicado pelo Banco nos exercícios anteriores, como segue:

Provisão específica para crédito concedido

A provisão específica para crédito concedido é baseada na avaliação dos créditos vencidos, incluindo os créditos vincendos associados, e créditos objecto de acordos de reestruturação, destinando-se a cobrir créditos de risco específico, sendo apresentada como dedução ao crédito concedido. A avaliação desta provisão é efectuada periodicamente pelo Banco tomando em consideração a existência de garantias reais, o período de incumprimento e a actual situação financeira do cliente.

A provisão específica assim calculada assegura o cumprimento dos requisitos estabelecidos pelo Banco de Portugal através dos Avisos nº 3/95 de 30 de Junho, nº 7/00 de 27 de Outubro e nº 8/03 de 30 de Janeiro.

Provisão para riscos gerais de crédito

Esta provisão destina-se a cobrir riscos potenciais existentes em qualquer carteira de crédito concedido, incluindo os créditos por assinatura, mas que não foram identificados como de risco específico, encontrando-se registada no passivo.

A provisão para riscos gerais de crédito é constituída de acordo com o disposto no Aviso nº 3/95 de 30 de Junho, Aviso nº 2/99 de 15 de Janeiro e Aviso nº 8/03 de 30 de Janeiro, do Banco de Portugal.

Provisão para risco país

A provisão para risco país é constituída de acordo com o disposto no Aviso nº 3/95 de 30 de Junho do Banco de Portugal, sendo calculada segundo as directrizes da Instrução N.º 94/96, de 17 de Junho, do Boletim de Normas e Instruções do Banco de Portugal, incluindo as alterações, de Outubro de 1998, ao disposto no número 2.4 da referida Instrução.

Anulação contabilística de créditos ('write-offs')

A anulação contabilística de créditos é feita pela utilização de provisões para crédito quando estas, de acordo com os critérios definidos nesta política, correspondem a 100% do valor dos créditos. As recuperações posteriores destes créditos são contabilizadas como proveitos no exercício em que ocorram.

c) *Instrumentos Financeiros*

(i) Classificação, reconhecimento inicial e mensuração subsequente

1) Activos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados

1a) Activos financeiros detidos para negociação

Os activos e passivos financeiros adquiridos ou emitidos com o objectivo de venda ou recompra no curto prazo, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou acções, ou que façam parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados que são geridos em conjunto e para os quais existe evidência de um padrão recente de tomada de lucros no curto prazo ou que se enquadrem na definição de derivado (excepto no caso de um derivado que seja um instrumento de cobertura e eficaz), são classificados como de negociação. Os dividendos associados a estas carteiras são registados em Resultados de Operações Financeiras.

Os derivados de negociação com um justo valor positivo são incluídos na rubrica activos financeiros detidos para negociação, sendo os derivados de negociação com justo valor negativo incluídos na rubrica passivos financeiros detidos para negociação.

1b) Activos ou passivos financeiros ao justo valor por decisão da própria entidade ("Fair Value Option")

O Banco adoptou o "Fair value option" para certas emissões, crédito e depósitos a prazo efectuados desde o exercício de 2007 que contêm derivados embutidos ou com derivados de cobertura associados. As variações de risco de crédito do Banco associadas a passivos financeiros em "Fair Value Option" encontram-se divulgadas na nota da rubrica "Resultados em operações de negociação e de cobertura".

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

A designação dos activos ou passivos financeiros ao justo valor através de resultados é realizada desde que se verifique pelo menos um dos seguintes requisitos:

- os activos e passivos são geridos, avaliados e reportados internamente ao seu justo valor;
- a designação elimina ou reduz significativamente o "mismatch" contabilístico das transacções;
- os activos ou passivos contêm derivados que alteram significativamente os fluxos de caixa dos contratos originais ("host contract").

Os activos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados são reconhecidos inicialmente ao seu justo valor, com os custos ou proveitos associados às transacções reconhecidos em resultados, e posteriormente valorizados ao justo valor. Os custos e proveitos subsequentes resultantes das alterações do justo valor e recebimento de dividendos são reconhecidos na rubrica "Resultados em operações de negociação e de cobertura" da demonstração de resultados. A periodificação dos juros e do prémio/desconto (quando aplicável) é reconhecida na margem financeira de acordo com a taxa efectiva de cada operação, assim como dos derivados associados a instrumentos financeiros classificados em "Fair Value Option".

2) *Activos financeiros disponíveis para venda*

Activos financeiros disponíveis para venda detidos com o objectivo de serem mantidos pelo Banco, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou acções, são classificados como disponíveis para venda, excepto se forem classificados numa outra categoria de activos financeiros. Os activos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente ao justo valor, incluindo os custos ou proveitos associados às transacções. Os activos financeiros disponíveis para venda são posteriormente mensurados ao seu justo valor. As alterações no justo valor são registadas por contrapartida de reservas de justo valor até ao momento em que são vendidos ou quando existem perdas de imparidade. Na alienação dos activos financeiros disponíveis para venda, os ganhos ou perdas acumuladas reconhecidas como reservas de justo valor são reconhecidos na rubrica "Resultados de activos financeiros disponíveis para venda" da demonstração de resultados. Os juros de instrumentos de dívida são reconhecidos com base na taxa de juro efectiva, considerando a vida útil esperada do activo. Nas situações em que existe prémio ou desconto associado aos activos, o prémio ou desconto é incluído no cálculo da taxa de juro efectiva. Os dividendos são reconhecidos em resultados quando for atribuído o direito ao recebimento.

3) *Activos financeiros detidos até à maturidade (Held-to-maturity)*

Nesta categoria são reconhecidos activos financeiros, excepto derivados, com pagamentos fixos ou determináveis e maturidade fixa, para os quais o Grupo tem a intenção e capacidade de manter até à maturidade e que não foram designados nem na categoria de activos financeiros ao justo valor através de resultados nem activos financeiros disponíveis para venda. Estes activos financeiros são reconhecidos ao seu justo valor no momento inicial do seu reconhecimento e mensurados subsequentemente ao custo amortizado. As perdas por imparidade são reconhecidas em resultados.

Qualquer reclassificação ou venda de activos financeiros reconhecidos nesta categoria, que não seja realizada próxima da maturidade, obrigará o Grupo a reclassificar integralmente esta carteira para Activos financeiros disponíveis para venda e o Grupo ficará durante dois anos impossibilitado de classificar qualquer activo financeiro nesta categoria.

4) *"Loans and receivables"*

O Grupo apresenta também activos financeiros classificados nesta categoria quando a intenção da gestão não é a sua venda imediata nem num futuro próximo. Como exemplo o Grupo poderá apresentar obrigações não cotadas classificadas nesta categoria. Os activos financeiros aqui reconhecidos são inicialmente registados ao seu justo valor e subsequentemente ao custo amortizado líquido de imparidade. Os custos de transacção associados são reconhecidos inicialmente em balanço e amortizados para resultados, através da taxa de juro efectiva.

5) *Outros passivos financeiros*

Os outros passivos financeiros são todos os passivos financeiros que não se encontram registados na categoria de passivos financeiros ao justo valor através de resultados. Esta categoria inclui tomadas em mercado monetário, depósitos de clientes e de outras instituições financeiras, dívida emitida, entre outros.

(ii) Imparidade

Em cada data de balanço é efectuada uma avaliação da existência de evidência objectiva de imparidade nomeadamente de um impacto adverso nos fluxos de caixa futuros estimados de um activo financeiro ou grupo de activos financeiros que possa ser medido de forma fiável com base numa queda acentuada ou prolongada do justo valor do activo, abaixo do custo de aquisição.

Se for identificada imparidade num activo financeiro disponível para venda, a perda acumulada (mensurada como a diferença entre o custo de aquisição e o justo valor, excluindo perdas de imparidade anteriormente reconhecidas por contrapartida de resultados) é transferida de reservas de justo valor e reconhecida em resultados. Caso, num período subsequente, o justo valor dos instrumentos de dívida classificados como disponíveis para venda aumentar e esse aumento puder ser objectivamente associado um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por imparidade na demonstração de resultados, a perda por imparidade é revertida por contrapartida de resultados. As perdas de imparidade reconhecidas em instrumentos de capital classificados como disponíveis para venda quando se revertem são registadas por contrapartida de reservas.

(iii) Derivados embutidos

Os derivados embutidos em instrumentos financeiros são tratados separadamente sempre que os riscos e benefícios económicos do derivado não estão relacionados com os do instrumento principal, desde que este não esteja à partida contabilizado ao justo valor através de resultados. Os derivados embutidos são registados ao justo valor com as suas variações registadas em resultados do exercício e apresentados na carteira de derivados de negociação.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

d) Reclassificação entre categorias de instrumentos financeiros

Em Outubro de 2008 o IASB emitiu a revisão da norma IAS 39 - Reclassificação de instrumentos financeiros (Amendments to IAS 39 Financial Instruments: Recognition and Measurement and IFRS 7: Financial Instruments Disclosures). Esta alteração veio permitir que uma entidade transfira de activos financeiros ao justo valor através de resultados - negociação para as carteiras de activos financeiros disponíveis para venda, "Loans and Receivables" ou activos financeiros detidos até à maturidade ("Held-to-maturity"), desde que esses activos financeiros obedeçam às características de cada categoria.

As transferências de activos financeiros disponíveis para venda para as categorias de "Loans and Receivables" e "Held-to-maturity" são também permitidas. São proibidas as transferências de e para activos e passivos financeiros ao justo valor por decisão da própria entidade ("Fair value option").

e) Desreconhecimento

O Banco desreconhece os activos financeiros quando expiram todos os direitos a fluxos de caixa futuros ou os activos foram transferidos. Quando ocorre uma transferência de activos, o desreconhecimento apenas pode ocorrer quando substancialmente todos os riscos e benefícios dos activos foram transferidos ou o Banco não mantém controlo dos activos.

O Banco procede ao desreconhecimento de passivos financeiros quando os mesmos são cancelados ou extintos.

f) Instrumentos de capital

Um instrumento financeiro é classificado como instrumento de capital quando não existe uma obrigação contratual de a sua liquidação ser efectuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro activo financeiro a terceiros, independentemente da sua forma legal, evidenciando um interesse residual nos activos de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos.

Os custos de transacção directamente atribuíveis à emissão de instrumentos de capital são registados por contrapartida do capital próprio como uma dedução ao valor da emissão. Os valores pagos e recebidos pelas compras e vendas de instrumentos de capital são registados no capital próprio, líquidos dos custos de transacção.

As distribuições efectuadas por conta de instrumentos de capital são deduzidas ao capital próprio como dividendos quando declaradas.

As acções preferenciais são classificadas como instrumentos de capital quando o reembolso ocorre apenas por opção do Banco e os dividendos sejam pagos pelo Banco numa base discricionária.

g) Activos não correntes detidos para venda

Os activos não correntes ou grupos de activos não correntes detidos para venda (grupos de activos em conjunto com os respectivos passivos, que incluem pelo menos um activo não corrente), são classificados como detidos para venda quando o seu custo for recuperado principalmente através de venda, os activos ou grupos de activos estão disponíveis para venda imediata e a sua venda é muito provável.

O Banco também classifica como activos não correntes detidos para venda os activos não correntes ou grupos de activos adquiridos apenas com o objectivo de venda posterior, que estão disponíveis para venda imediata e cuja venda é muito provável.

Imediatamente antes da sua classificação como disponíveis para venda, a mensuração de todos os activos não correntes e todos os activos e passivos incluídos num grupo de activos para venda é actualizada de acordo com as IFRS aplicáveis. Após a sua classificação, estes activos ou grupos de activos são mensurados ao menor entre o seu custo e o seu justo valor deduzido dos custos de venda.

h) Locação financeira

Na óptica do locatário os contratos de locação financeira são registados na data do seu início como activo e passivo pelo justo valor da propriedade locada, que é equivalente ao valor actual das rendas de locação vincendas.

As rendas são constituídas pelo encargo financeiro e pela amortização financeira do capital. Os encargos financeiros são imputados aos períodos durante o prazo de locação, a fim de produzir uma taxa de juro periódica constante sobre o saldo remanescente do passivo para cada período.

Na óptica do locador os activos detidos sob locação financeira são registados no balanço como capital em locação pelo valor equivalente ao investimento líquido de locação financeira.

As rendas são constituídas pelo proveito financeiro e pela amortização financeira do capital.

O reconhecimento do resultado financeiro reflecte uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido remanescente do locador.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

i) *Reconhecimento de juros*

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros activos e passivos mensurados ao custo amortizado são reconhecidos nas rubricas de juros e proveitos similares ou juros e custos similares, utilizando o método da taxa efectiva.

A taxa de juro efectiva corresponde à taxa que desconta os pagamentos ou recebimentos futuros estimados durante a vida esperada do instrumento financeiro (ou, quando apropriado, por um período mais curto), para o valor líquido actual de balanço do activo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efectiva o Banco procede à estimativa dos fluxos de caixa futuros considerando todos os termos contratuais do instrumento financeiro (por exemplo opções de pagamento antecipado), não considerando eventuais perdas de imparidade. O cálculo inclui as comissões pagas ou recebidas consideradas como parte integrante da taxa de juro efectiva, custos de transacção e todos os prémios ou descontos directamente relacionados com a transacção.

No caso de activos financeiros ou grupos de activos financeiros semelhantes para os quais foram reconhecidas perdas por imparidade, os juros registados em resultados são determinados com base na taxa de juro utilizada para desconto de fluxos de caixa futuros na mensuração da perda por imparidade.

Para os instrumentos financeiros derivados, com excepção daqueles que forem classificados como instrumentos de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro corrido não é autonomizada das alterações no seu justo valor, sendo classificada como Resultados de operações de negociação e cobertura. Para derivados de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro corrido é reconhecida em Juros e proveitos equiparados ou em Juros e custos equiparados.

j) *Reconhecimento de proveitos resultantes de serviços e comissões*

Os proveitos resultantes de serviços e comissões são reconhecidos de acordo com os seguintes critérios:

- quando são obtidos à medida que os serviços são prestados, o seu reconhecimento em resultados é efectuado no período a que respeitam;
- quando resultam de uma prestação de serviços, o seu reconhecimento é efectuado quando o referido serviço está concluído.

Os proveitos resultantes de serviços e comissões quando são uma parte integrante da taxa de juro efectiva de um instrumento financeiro são registados na margem financeira.

k) *Resultados de operações financeiras (Resultados em operações de negociação e de cobertura e Resultados de activos financeiros disponíveis para venda)*

O Resultado de Operações Financeiras regista os ganhos e perdas dos activos e passivos financeiros classificados como de negociação (incluindo variações de justo valor e juros de derivados e derivados embutidos) e dividendos associados a estas carteiras. Inclui igualmente os resultados das operações da carteira de activos financeiros disponíveis para venda, assim como as variações de justo valor dos derivados de cobertura e dos itens cobertos, quando aplicável.

l) *Outros activos tangíveis*

Os outros activos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das respectivas amortizações acumuladas e perdas de imparidade. Os custos subsequentes são reconhecidos como um activo separado apenas se for provável que deles resultarão benefícios económicos futuros para o Banco. As despesas com manutenção e reparação são reconhecidas como custo à medida que são incorridas de acordo com o princípio da especialização dos exercícios.

O Banco procede a testes de imparidade sempre que eventos ou circunstâncias indiciam que o valor contabilístico excede o maior entre o valor de uso e o valor realizável, sendo a diferença, caso exista, reconhecida em resultados.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, de acordo com os seguintes períodos de vida útil esperada:

	<u>Número de anos</u>
Imóveis	50
Obras em edifícios alheios	10
Equipamento	4 a 12
Outras imobilizações	3

Sempre que exista uma indicação de que um activo fixo tangível possa ter imparidade, é efectuada uma estimativa do seu valor recuperável, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido desse activo exceda o valor recuperável.

O valor recuperável é determinado como o mais elevado entre o seu preço de venda líquido de custos de venda e o seu valor de uso, sendo este calculado com base no valor actual dos fluxos de caixa estimados futuros que se espera vir a obter com o uso continuado do activo e da sua alienação no final da vida útil.

As perdas por imparidade de activos fixos tangíveis são reconhecidas em resultados.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

m) Activos intangíveis

Encargos com projectos de investigação e desenvolvimento

O Banco não procede à capitalização de despesas de investigação e desenvolvimento. Todos os encargos são registados como custo no exercício em que ocorrem.

Software

O Banco regista em activos intangíveis os custos associados ao software adquirido a entidades terceiras e procede à sua amortização linear pelo período de vida útil estimado em 3 anos. O Banco não capitaliza custos gerados internamente relativos ao desenvolvimento de software.

n) Aplicações por recuperação de crédito

O Banco, à luz do disposto na IFRS 5, classifica em activos não correntes detidos para venda os imóveis detidos por recuperação de crédito para os quais existem contratos promessa de compra e venda ("CPCV") para os próximos 12 meses. Estes activos são contabilizados de acordo com o disposto na nota 1 j), encontram-se reconhecidos pelo valor acordado nos CPCV.

As aplicações por recuperação de crédito incluem imóveis e outros activos resultantes da resolução de contratos de crédito sobre clientes, para as quais não existe CPCV. Estes activos são registados na rubrica Outros Activos, uma vez que o prazo até à venda destes activos é na generalidade superior a um ano. Estes activos são mensurados inicialmente pelo menor entre o seu justo valor líquido de despesas e o valor contabilístico do crédito existente na data em que foi efectuada a dação ou arrematação judicial do bem.

O justo valor é baseado no valor de mercado, sendo este determinado com base no preço expectável de venda obtido através de avaliações periódicas efectuadas pelo Banco.

A mensuração subsequente destes activos é efectuada ao menor entre o seu valor contabilístico e o correspondente justo valor, líquido de despesas, não sendo sujeitos a amortização. Caso existam perdas não realizadas, estas são registadas como perdas de imparidade por contrapartida de resultados do exercício.

o) Caixa e equivalentes de caixa

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

A caixa e equivalentes de caixa excluem os depósitos de natureza obrigatória realizados junto de bancos centrais.

p) Offsetting

Os activos e passivos financeiros são compensados e o valor líquido registado no balanço quando o Banco tem um direito legal de compensar os valores reconhecidos e as transacções podem ser liquidadas pelo seu valor líquido.

q) Transacções em moeda estrangeira

As transacções em moeda estrangeira são convertidas à taxa de câmbio da data da transacção. Os activos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira, que estão contabilizados ao custo histórico, são convertidos à taxa de câmbio da data de balanço. As diferenças cambiais resultantes da conversão são reconhecidas em resultados. Os activos e passivos não monetários denominados em moeda estrangeira, registados ao custo histórico, são convertidos à taxa de câmbio da data da transacção. Activos e passivos não monetários registados ao justo valor são convertidos à taxa de câmbio da data em que o justo valor foi determinado.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

r) Plano de benefícios definidos

O Banco tem a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores pensões de reforma por velhice, pensões de reforma por invalidez e pensões de sobrevivência, nos termos do estabelecido nas duas convenções colectivas de trabalho que outorgou. Estes benefícios estão previstos nos planos de pensões "Plano ACT" e "Plano ACTQ" do "Fundo de Pensões do Grupo Banco Comercial Português", os quais correspondem ao plano base das referidas convenções colectivas (condições previstas no sistema de segurança social privado do sector bancário para a constituição do direito ao recebimento de uma pensão).

A par dos benefícios previstos nos dois planos acima referidos, o Banco assumiu a responsabilidade, desde que verificadas determinadas condições em cada exercício, de atribuir complementos de reforma aos colaboradores do Banco, tendo em conta as especificidades dos instrumentos da regulamentação colectiva e a situação previdencial de cada um (Plano Complementar).

A responsabilidade do Banco com planos de reforma (planos de benefício definido) é estimada anualmente, à data de fecho de contas.

De acordo com o IFRS 1, o Banco optou pela aplicação retrospectiva do IAS 19, tendo efectuado o recálculo das responsabilidades com o Fundo de Pensões e dos respectivos ganhos e perdas actuariais, cujo diferimento é efectuado de acordo com o método do corredor definido nesta Norma. O cálculo actuarial é efectuado com base no método de crédito da unidade projectada e utilizando pressupostos actuariais e financeiros de acordo com os parâmetros exigidos pelo IAS 19. De acordo com o disposto no nº 2 do Aviso nº 4/2005 do Banco de Portugal, foi definido um período para diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição, com referência a 1 de Janeiro de 2005, para os critérios da IAS 19 analisado como segue:

Rubricas	Período de diferimento
Responsabilidades com benefícios de saúde e outras responsabilidades	7 anos
Responsabilidades por morte antes da data de reforma	5 anos
Reformas antecipadas	5 anos
Anulação de perdas actuariais diferidas relativa às responsabilidades com reformas antecipadas	5 anos
Aumento do saldo de perdas actuariais diferidas	5 anos
Excesso de amortizações de perdas actuariais de acordo com as normas locais	5 anos

Os custos de serviço corrente e o custo dos juros resultante do 'unwinding' dos passivos do plano deduzidos do retorno esperado dos activos do plano são registados por contrapartida de custos operacionais.

A responsabilidade líquida do Banco relativa ao plano de pensões de benefício definido é calculada separadamente para cada plano através da estimativa do valor de benefícios futuros que cada colaborador deve receber em troca pelo seu serviço no período corrente e em períodos passados. O benefício é descontado de forma a determinar o seu valor actual, sendo aplicada a taxa de desconto correspondente à taxa de obrigações de alta qualidade de sociedades com maturidade semelhante à data do termo das obrigações do plano. A responsabilidade líquida é determinada após a dedução do justo valor dos activos do Fundo de Pensões.

Outros benefícios que não de pensões, nomeadamente, os encargos de saúde dos colaboradores na situação de reforma e benefícios atribuíveis ao cônjuge e descendentes por morte antes da reforma são igualmente considerados no cálculo das responsabilidades.

Os custos resultantes de reformas antecipadas e os respectivos ganhos e perdas actuariais são registados por contrapartida de resultados no exercício em que as reformas antecipadas são aprovadas e comunicadas.

De acordo com o método do corredor, os ganhos e perdas actuarias não reconhecidas, que excedam 10% do maior entre o valor actual das obrigações definidas e o justo valor dos activos do Fundo são registadas por contrapartida de resultados pelo período de 20 anos correspondente à vida útil remanescente estimada dos colaboradores no activo.

Os pagamentos aos fundos são efectuados anualmente pelo Banco de acordo com um plano de contribuições determinado de forma a assegurar a solvência do Fundo, incluindo a cobertura do Plano Complementar. O financiamento mínimo das responsabilidades é de 100% para as pensões em pagamento e 95% para os serviços passados do pessoal no activo.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Plano de contribuição definida

Para o Plano de contribuição definida, aplicável ao Plano Complementar, as responsabilidades relativas ao benefício atribuível aos colaboradores do Banco são reconhecidas como um custo do exercício quando devidas.

Planos de remuneração com acções

À data de 31 de Dezembro de 2008, não se encontra em vigor nenhum plano de remuneração com acções.

Remuneração variável paga aos colaboradores

Compete ao Conselho de Administração fixar os respectivos critérios de alocação a cada colaborador.

s) Imposto sobre lucros

Os impostos sobre lucros registados em resultados incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração de resultados, excepto quando relacionado com itens que sejam movimentados em capitais próprios, facto que implica o seu reconhecimento em capitais próprios. Os impostos diferidos reconhecidos nos capitais próprios decorrentes da reavaliação de activos financeiros disponíveis para venda e de derivados de cobertura de fluxos de caixa são posteriormente reconhecidos em resultados no momento em que forem reconhecidos em resultados os ganhos e perdas que lhes deram origem.

Os impostos correntes correspondem ao valor esperado a pagar sobre o rendimento tributável do período, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de períodos anteriores.

Os impostos diferidos são calculados, de acordo com o método do passivo com base no balanço, sobre as diferenças temporárias entre os valores contabilísticos dos activos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço em cada jurisdição e que se espera venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os activos por impostos diferidos são reconhecidos quando é provável a existência de lucros tributáveis futuros que absorvam as diferenças temporárias dedutíveis para efeitos fiscais (incluindo prejuízos fiscais reportáveis).

O Banco procede, conforme estabelecido na IAS 12, parágrafo 74, à compensação dos activos e passivos por impostos diferidos sempre que: (i) tenha o direito legalmente executável de compensar activos por impostos correntes e passivos por impostos correntes; e (ii) os activos e passivos por impostos diferidos se relacionarem com impostos sobre o rendimento lançados pela mesma autoridade fiscal sobre a mesma entidade tributável ou diferentes entidades tributáveis que pretendam liquidar passivos e activos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os activos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que os passivos ou activos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidados ou recuperados.

t) Relato por segmentos

Um segmento de negócio é um componente identificável do Banco que se destina a fornecer um produto ou serviço individual ou um grupo de produtos ou serviços relacionados, e que esteja sujeito a riscos e benefícios que sejam diferenciáveis dos restantes segmentos de negócio.

Um segmento geográfico é um componente identificável do Banco, que se destina a fornecer um produto ou serviço individual ou um grupo de produtos ou serviços relacionados, dentro de um ambiente económico específico e que esteja sujeito a riscos e benefícios que sejam diferenciáveis de outros, que operem em ambientes económicos diferentes.

De acordo com a natureza da actividade desenvolvida pelo Banco, os elementos do Balanço e da Demonstração de Resultados são enquadráveis num único segmento de negócio, "Banca de Retalho", totalmente desenvolvida no mercado nacional.

u) Provisões

São reconhecidas provisões quando (i) o Banco tem uma obrigação presente (legal ou decorrente de práticas passadas ou políticas publicadas que impliquem o reconhecimento de certas responsabilidades), (ii) seja provável que o seu pagamento venha a ser exigido e (iii) quando possa ser feita uma estimativa fiável do valor dessa obrigação.

As provisões são revistas no final de cada data de reporte e ajustadas para reflectir a melhor estimativa, sendo revertidas por resultados na proporção dos pagamentos que não sejam prováveis.

As provisões são desreconhecidas através da sua utilização, para as obrigações para as quais foram inicialmente constituídas.

12
de
de

13

14

v) *Estimativas contabilísticas na aplicação das políticas contabilísticas*

As IFRS estabeleceram um conjunto de tratamentos contabilísticos que requerem que o Conselho de Administração utilize o julgamento e faça as estimativas necessárias de forma a decidir qual o tratamento contabilístico mais adequado. As principais estimativas contabilísticas e julgamentos utilizados na aplicação dos princípios contabilísticos pelo Banco são analisadas nos parágrafos seguintes, no sentido de melhorar o entendimento de como a sua aplicação afecta os resultados reportados do Banco e a sua divulgação.

Considerando que em algumas situações as normas contabilísticas permitem um tratamento contabilístico alternativo em relação ao adoptado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pelo Banco poderiam ser diferentes caso um tratamento diferente fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que os critérios adoptados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira do Banco e das suas operações em todos os aspectos materialmente relevantes.

Os resultados das alternativas analisadas de seguida são apresentados apenas para assistir o leitor no entendimento das demonstrações financeiras e não têm intenção de sugerir que outras alternativas ou estimativas são mais apropriadas.

Imparidade dos activos financeiros disponíveis para venda

O Banco determina que existe imparidade nos seus activos financeiros disponíveis para venda quando existe uma desvalorização continuada ou de valor significativo no seu justo valor. A determinação de uma desvalorização continuada ou de valor significativo requer julgamento. No julgamento efectuado, o Banco avalia, entre outros factores, a volatilidade normal dos preços dos activos financeiros.

Adicionalmente, as avaliações são obtidas através de preços de mercado ou de modelos de avaliação, os quais requerem a utilização de determinados pressupostos ou julgamento no estabelecimento de estimativas de justo valor.

Metodologias alternativas e a utilização de diferentes pressupostos e estimativas poderão resultar num nível diferente de perdas por imparidade reconhecidas, com o consequente impacto nos resultados do Banco.

Perdas por imparidade em créditos a clientes

O Banco efectua uma revisão periódica da sua carteira de crédito de forma a avaliar a existência de perdas por imparidade, conforme referido na nota 1 b).

O processo de avaliação da carteira de crédito de forma a determinar se uma perda por imparidade deve ser reconhecida é sujeito a diversas estimativas e julgamentos. Este processo inclui factores como a probabilidade de incumprimento, notações de risco, o valor dos colaterais associado a cada operação, as taxas de recuperação das perdas e as estimativas quer dos fluxos de caixa futuros, quer do momento do seu recebimento.

Metodologias alternativas e a utilização de outros pressupostos e estimativas poderiam resultar em níveis diferentes das perdas por imparidade reconhecidas, com o consequente impacto nos resultados do Banco.

Justo valor dos instrumentos financeiros derivados

O justo valor é baseado em cotações de mercado, quando disponíveis, e na sua ausência é determinado com base na utilização de preços de transacções recentes, semelhantes e realizadas em condições de mercado ou com base em metodologias de avaliação, baseadas em técnicas de fluxos de caixa futuros descontados considerando as condições de mercado, o efeito do tempo, a curva de rentabilidade e factores de volatilidade. Estas metodologias podem requerer a utilização de pressupostos ou julgamentos na estimativa do justo valor.

Consequentemente, a utilização de diferentes metodologias ou de diferentes pressupostos ou julgamentos na aplicação de determinado modelo poderia originar resultados financeiros diferentes daqueles reportados.

Impostos sobre os lucros

Para determinar o montante global de impostos sobre os lucros foi necessário efectuar determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transacções e cálculos para os quais a determinação dos impostos a pagar é incerta durante o ciclo normal de negócios.

Outras interpretações e estimativas poderiam resultar num nível diferente de impostos sobre os lucros, correntes e diferidos, reconhecidos no período.

As Autoridades Fiscais Portuguesas têm a possibilidade de rever o cálculo da matéria colectável efectuado pelo Banco, durante um período de quatro ou seis anos, no caso de haver prejuízos reportáveis. Desta forma, é possível que haja correcções à matéria colectável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal. No entanto, é convicção do Conselho de Administração Executivo do Banco, de que eventuais correcções aos impostos sobre lucros não têm impacto material nas demonstrações financeiras.

Pensões e outros benefícios a empregados

A determinação das responsabilidades pelo pagamento de pensões requer a utilização de pressupostos e estimativas, incluindo a utilização de projecções actuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros factores que podem ter impacto nos custos e nas responsabilidades do plano de pensões.

Alterações a estes pressupostos poderiam ter um impacto significativo nos valores determinados.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

2. Margem financeira e resultados em operações de negociação, cobertura e activos financeiros disponíveis para venda

As IFRS em vigor exigem a divulgação desagregada da margem financeira e resultados em operações de negociação e cobertura, conforme apresentado nas notas 3 e 6. Uma actividade de negócio específica pode gerar impactos quer na rubrica de resultados em operações de negociação e cobertura quer na rubrica de juros e proveitos equiparados, pelo que o requisito de divulgação, tal como apresentado, não evidencia a contribuição das diferentes actividades de negócio para a margem financeira e resultados em operações de negociação e cobertura.

A análise conjunta destas rubricas é apresentada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Margem financeira	29.030	44.244
Resultados em operações de negociação e cobertura	(20)	(1.057)
	<u>29.010</u>	<u>43.187</u>

3. Margem financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Juros e proveitos equiparados</i>		
Juros de crédito	236.638	252.600
Juros de títulos disponíveis para venda	5	5
Juros de depósitos e outras aplicações	28.875	28.741
	<u>265.518</u>	<u>281.346</u>
<i>Juros e custos equiparados</i>		
Juros de depósitos e outros recursos	204.499	203.691
Juros de títulos emitidos	31.989	33.411
	<u>236.488</u>	<u>237.102</u>
Margem financeira	<u>29.030</u>	<u>44.244</u>

4. Rendimentos de instrumentos de capital

A rubrica Rendimentos de instrumentos de capital corresponde a dividendos recebidos durante o exercício, relativo a participações em subsidiárias.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

L
A
A

5. Resultado de serviços e comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Serviços e comissões recebidas:</i>		
Por garantias prestadas	899	1.209
Por serviços bancários prestados	3.265	4.416
Outras comissões	6.252	2.984
	<u>10.416</u>	<u>8.609</u>
<i>Serviços e comissões pagas:</i>		
Por garantias recebidas	10	49
Por serviços bancários prestados por terceiros	1	4
Outras comissões	212	6.701
	<u>223</u>	<u>6.754</u>
Resultados líquidos de serviços e comissões	<u><u>10.193</u></u>	<u><u>1.855</u></u>

A
A

A rubrica Serviços e comissões recebidas - Outras comissões inclui, em 31 de Dezembro de 2008, o montante de Euros 6.229.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 2.981.000) relativo a comissões pela angariação de negócio cobradas ao Banco Comercial Português, S.A.

O valor da rubrica de Serviços e comissões pagas - Outras comissões incluía, em 31 de Dezembro de 2007, o montante de Euros 6.284.000 relativo a comissões de utilização da rede do Banco Comercial Português, S.A., nomeadamente quanto a tranches adicionais dos créditos à promoção imobiliária em carteira.

6. Resultados em operações de negociação e de cobertura

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Lucros em operações de negociação e de cobertura:</i>		
Operações cambiais	17	15
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados		
Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	409	483
	<u>426</u>	<u>498</u>
<i>Prejuízos em operações de negociação e de cobertura:</i>		
Operações cambiais	8	6
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados		
Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	438	1.549
	<u>446</u>	<u>1.555</u>
Resultados líquidos em operações de negociação e de cobertura	<u><u>(20)</u></u>	<u><u>(1.057)</u></u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

1 1

7. Outros proveitos de exploração

O valor desta rubrica é composto por:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Prestação de serviços	1.088	1.262
Venda de cheques e outros	7	5
Outros	575	1.876
	<u>1.670</u>	<u>3.143</u>
Impostos	921	531
Donativos e quotizações	51	49
Outros custos de exploração	602	1.816
	<u>1.574</u>	<u>2.396</u>
	<u>96</u>	<u>747</u>

8. Custos com o pessoal

O valor desta rubrica é composto por:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Remunerações	2.201	2.184
Encargos sociais obrigatórios	1.117	1.351
Encargos sociais facultativos	362	126
	<u>3.680</u>	<u>3.661</u>

Conforme referido na nota 37, a rubrica Encargos sociais obrigatórios inclui o montante de Euros 788.000 (2007: Euros 836.000) relativo ao custo com pensões de reforma do exercício.

Durante o exercício de 2008 não se verificaram quaisquer reformas antecipadas. A rubrica Encargos sociais obrigatórios incluía, em 2007, o montante de Euros 109.000 relativo às responsabilidades dos colaboradores reformados antecipadamente durante o exercício.

O valor total de remunerações atribuídas aos Órgãos de Administração e Fiscalização do Banco, no exercício findo em 2008, registados na rubrica de Custos com o pessoal, foi de Euros 266.000 (2007: Euros 264.000).

O efectivo médio de trabalhadores ao serviço no Banco, distribuído por grandes categorias profissionais, foi o seguinte:

	2008	2007
Portugal		
Direcção	4	3
Enquadramento	21	20
Específicas / Técnicas	19	22
Outras funções	21	28
	<u>65</u>	<u>73</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008



9. Outros gastos administrativos

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Água, energia e combustíveis	35	115
Material de consumo corrente	6	11
Rendas e alugueres	500	578
Comunicações	24	58
Deslocações, estadias e representações	92	112
Publicidade	32	42
Conservação e reparação	244	154
Cartões e crédito imobiliário	1.387	1.225
Estudos e consultas	121	127
Informática	14	13
Outsourcing e trabalho independente	4.372	4.725
Outros serviços especializados	89	77
Formação do pessoal	-	1
Seguros	96	155
Contencioso	818	931
Transportes	1	3
Outros fornecimentos e serviços	479	565
	<u>8.310</u>	<u>8.892</u>

A rubrica Rendas e Alugueres inclui o montante de Euros 490.000 (2007: Euros 560.000), correspondente a rendas pagas sobre imóveis utilizados pelo Banco na condição de locatário.

10. Amortizações do exercício

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Outros activos tangíveis:</i>		
Imóveis	15	60
Equipamento		
Mobiliário	7	14
Máquinas	1	2
Equipamento informático	-	1
Instalações interiores	6	7
Equipamento de segurança	3	4
	<u>32</u>	<u>88</u>

As movimentações das rubricas de Outros activos tangíveis e Activos intangíveis durante o ano de 2008, são apresentadas nas notas 21 e 22, respectivamente.

11. Imparidade do crédito

O valor desta rubrica é composto por:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Crédito concedido a clientes:</i>		
Crédito vencido e concedido		
Dotação do exercício	32.985	20.880
Recuperações de crédito e de juros	(4.610)	(3.412)
	<u>28.375</u>	<u>17.468</u>

De acordo com a política contabilística apresentada na nota 1 a), o Banco aplica nas suas contas as NCA's, pelo que a rubrica Imparidade do crédito regista a estimativa de perdas incorridas à data de fim do período determinada de acordo com o regime de provisionamento definido pelas regras do Banco de Portugal, conforme a política contabilística apresentada na nota 1 b).

A rubrica Recuperações de crédito e de juros inclui em 31 de Dezembro de 2008 o montante de Euros 2.556.000 (2007: Euros 1.482.000) relativo a mais valias obtidas em operações de cessão de créditos, conforme referido na nota 18.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

12. Outras provisões

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
Provisões para riscos gerais de crédito		
Reversão do exercício	(4.522)	(4.224)
Provisões para risco país		
Reversão do exercício	-	(3)
Outras provisões para riscos e encargos		
Dotação do exercício	116	-
Reversão do exercício	(4.085)	(3.801)
	<u>(8.491)</u>	<u>(8.028)</u>

13. Resultados de alienação de outros activos

Em 2008 e 2007, os resultados de alienação de outros activos referem-se a mais e menos valias obtidas com a alienação de activos tangíveis do Banco.

14. Impostos

O encargo com impostos sobre lucros, com referência a 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, é analisado como segue:

	<u>2008</u> Euros '000	<u>2007</u> Euros '000
Imposto corrente		
do ano	5.206	9.334
correção de períodos anteriores	24	198
	<u>5.230</u>	<u>9.532</u>
Imposto diferido		
Diferenças temporárias	(5.533)	(4.656)
	<u>(303)</u>	<u>4.876</u>

O valor de imposto sobre lucros ascende a um montante negativo de Euros 303.000 (2007: Euros 4.876.000), o que representa uma taxa média de imposto de 14,2% do resultado antes de impostos (31 de Dezembro de 2007: 36,6%).

A diferença entre a taxa nominal de imposto sobre o rendimento a que a sociedade se encontra sujeita e a taxa efectiva média acima referida, resulta dos ajustamentos considerados para efeitos da determinação da matéria colectável, nos termos previstos na legislação aplicável.

O montante negativo de Euros 5.533.000 (2007: Euros 4.656.000) registado na rubrica Imposto diferido - Diferenças temporárias inclui, no fundamental, impostos diferidos associados a provisões tributadas cujo reconhecimento fiscal ocorrerá nos exercícios futuros.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

A análise dos principais ajustamentos efectuados ao resultado contabilístico para efeitos de determinação da matéria colectável e que assumem natureza temporária é apresentada como segue:

- Dotação líquida de provisões tributadas no montante de Euros: 20.312.000 (2007: Euros 16.586.000)
- Diferença entre as dotações do exercício cujo reconhecimento para efeitos fiscais ocorrerá nos exercícios seguintes e os encargos com reformas antecipadas registados em exercícios anteriores, na parte cujo custo é aceite para efeitos fiscais no exercício, num montante líquido a acrescer à matéria colectável de 122.000 (2007: Dedução de Euros 30.000);

Principais ajustamentos efectuados ao resultado contabilístico para efeitos de determinação da matéria colectável que assumem natureza permanente:

- Dotação de provisões não dedutíveis para efeitos fiscais no montante de Euros 1.111.000 (2007: Euros 7.500.000);
- Resultado apurado pela sucursal financeira exterior instalada na Zona Franca da Madeira não considerado para a determinação da matéria colectável dentro dos limites previstos na lei, por força da isenção temporária aplicável até 31 de Dezembro de 2011, no montante de Euros 255.000 (2007: Euros 3.396.000);
- Encargo com pensões em excesso ao limite de despesas com o pessoal, nos termos da legislação aplicável, no montante de Euros 230.000 (2007: Euros 331.000);
- Imputação de lucros de sociedades não residentes cujo imposto efectivamente pago foi igual ou inferior a 60% do imposto que seria devido se as sociedades fossem residentes em território português, acrescidos para efeitos de determinação do lucro tributável do exercício, mas que serão dedutíveis para os mesmo efeitos no exercício da respectiva distribuição e o montante efectivamente distribuído neste exercício, no montante de Euros 448.000 (2007: Euros 411.000);

A diferença entre a taxa nominal de impostos sobre o rendimento a que o Banco se encontra sujeito e a taxa média, resulta dos ajustamentos considerados para efeitos da determinação da matéria colectável, nos termos previstos na legislação aplicável.

A reconciliação da taxa de imposto decorrente dos efeitos permanentes antes referidos é analisada como segue:

	2008		2007	
	%	Euros '000	%	Euros '000
Lucro antes de impostos		(2.133)		13.338
Taxa de imposto corrente	26,5%	565	26,5%	(3.534)
Despesas não dedutíveis (i)	-17,0%	(362)	16,7%	(2.223)
Receitas isentas de imposto ou não tributáveis (ii)	3,5%	74	-6,8%	908
Incentivos fiscais não reconhecidos em resultados (iii)	0,1%	3	0,0%	2
Correcção de anos anteriores (iv)	1,3%	28	0,2%	(23)
Tributação autónoma (v)	-0,2%	(5)	0,0%	(6)
	14,2%	303	36,6%	(4.876)

Referências:

- (i) - Corresponde essencialmente a imposto relativo a provisões não dedutíveis para efeitos fiscais;
- (ii) - Trata-se, essencialmente, do imposto relativo ao resultado apurado pela Sucursal Financeira Exterior da Zona Franca da Madeira, isento de IRC, no montante de Euros 255.000 (Imposto: Euros 67.000);
- (iii) - Benefícios fiscais concedidos à criação de emprego para jovens.
- (iv) - Correcções de imposto sobre o rendimento nomeadamente, na sequência da finalização de procedimentos da Administração Fiscal iniciados em exercícios anteriores;
- (v) - Corresponde à tributação autónoma, nos termos da lei, de despesas de representação e encargos com viaturas.

O montante de impostos diferidos, em resultados, em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, é atribuível a diferenças temporárias resultantes das seguintes rubricas:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Activos intangíveis	1	14
Perdas por imparidade	(6.463)	(5.535)
Pensões de reforma	(32)	16
Derivados	-	(180)
Imputação de lucros	(119)	(109)
Outros	1.080	1.138
Impostos diferidos	(5.533)	(4.656)

A rubrica Outros regista a reposição de provisões para riscos e encargos, no montante de Euros 1.080.000 (2007: Euros 1.138.000).

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

15. Caixa e disponibilidades em bancos centrais

Em 31 de Dezembro de 2007, esta rubrica era composta pelo saldo junto do Banco de Portugal no montante de Euros 6.906.000.

Em Junho de 2008, o Banco de Portugal, através da sua carta DMR/2008/003728, autorizou o Banco Comercial Português, S.A. a constituir reservas mínimas de caixa para o Banco Investimento Imobiliário, S.A., de acordo com o regime acima referido. Assim, em 31 de Dezembro de 2008, conforme referido na nota 24, as reservas mínimas de caixa foram constituídas de forma indirecta pelo Banco Comercial Português, S.A.

As reservas mínimas de caixa são calculadas com base no montante dos depósitos e outras responsabilidades efectivas. O regime de constituição de reservas de caixa, de acordo com as directrizes do Sistema Europeu de Bancos Centrais da Zona do Euro, obriga à manutenção de um saldo em depósito no Banco de Portugal, equivalente a 2% sobre o montante médio dos depósitos e outras responsabilidades, ao longo de cada período de constituição de reservas.

16. Disponibilidades em outras instituições de crédito

Esta rubrica é analisada como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
Em instituições de crédito no país	162.679	1.181
Em instituições de crédito no estrangeiro	236	9.791
	<u>162.915</u>	<u>10.972</u>

A rubrica Disponibilidades em outras instituições de crédito - Em instituições de crédito no país diz respeito às contas de depósitos à ordem das empresas do Grupo junto do Banco Comercial Português, S.A.

17. Aplicações em instituições de crédito

Esta rubrica é analisada como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
Aplicações sobre outras instituições de crédito no país	-	60.141
Aplicações sobre instituições de crédito no estrangeiro	364.019	364.202
	<u>364.019</u>	<u>424.343</u>

A rubrica Aplicações sobre outras instituições de crédito no país, em 31 de Dezembro de 2007, correspondia a aplicações junto do Banco Comercial Português, S.A.

A rubrica Aplicações sobre instituições de crédito no estrangeiro inclui um depósito a prazo constituído pelo BII - Sucursal Financeira Exterior (Madeira) no BCP Bank & Trust Company (Cayman) Limited, pelo período de três meses, renovável, actualmente remunerado à taxa de 4,779% no valor de Euros 348.984.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 348.984.000).

Esta rubrica inclui ainda um depósito a prazo no valor de Euros 14.875.000, pelo período de três meses, remunerado à taxa de 5,168%, constituído pelo BII - Sucursal Financeira Exterior (Madeira), no BCP Bank & Trust Company (Cayman) Limited (31 de Dezembro de 2007: Euros 14.875.000).

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

5
[Handwritten signature]
[Handwritten signature]
A

18. Créditos a clientes

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Crédito com garantias reais	3.595.663	4.124.135
Crédito sobre o estrangeiro	8.172	7.703
Capital em locação	21.707	24.410
	3.625.542	4.156.248
Crédito vencido - menos de 90 dias	20.035	6.694
Crédito vencido - mais de 90 dias	49.473	40.787
	3.695.050	4.203.729
Imparidade para riscos de crédito	(47.359)	(37.431)
	3.647.691	4.166.298

O crédito a clientes concedido pelo Banco diz respeito na sua maior parte a crédito à habitação, concedido a clientes particulares, e crédito à promoção imobiliária, em que os fluxos de caixa gerados pelos projectos imobiliários financiados representam a principal fonte de fundos para a amortização dos montantes de crédito.

Durante o exercício de 2008 o Banco celebrou operações de cessão de créditos com a Intrum Justitia, a Lehman Brothers e o Bank of America, no âmbito das quais foram cedidos créditos no montante total de Euros 12.515.000 com provisões no montante de Euros 9.945.000, tendo sido gerada uma mais-valia de Euros 2.556.000, conforme referido na nota 11.

Durante o exercício de 2007, o Banco celebrou operações de cessão de créditos com a Intrum Justitia e a Lehman Brothers, no âmbito das quais foram cedidos créditos no montante total de Euros 4.894.000 com provisões no montante de Euros 4.128.000, tendo sido gerada uma mais-valia de Euros 1.482.000, conforme referido na nota 11.

A análise do crédito sobre clientes, por tipo de operação, é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Crédito em conta corrente	-	9
Descobertos em depósitos à ordem	8	-
Empréstimos	357.366	408.175
Crédito imobiliário	3.246.461	3.723.654
Capital em locação	21.707	24.410
	3.625.542	4.156.248
Crédito vencido - menos de 90 dias	20.035	6.694
Crédito vencido - mais de 90 dias	49.473	40.787
	3.695.050	4.203.729
Imparidade para riscos de crédito	(47.359)	(37.431)
	3.647.691	4.166.298

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

A análise do crédito sobre clientes, por sector de actividade, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Agricultura e silvicultura	32.209	29.812
Indústrias extractivas	1.430	811
Alimentação, bebidas e tabaco	10	-
Madeira e cortiça	1.099	1.135
Papel, artes gráficas e editoras	-	988
Químicas	29.670	10.274
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	853	20.540
Electricidade, água e gás	253	-
Construção	489.730	663.239
Comércio a retalho	14.341	16.504
Comércio por grosso	2.998	2.882
Restaurantes e hotéis	24.428	25.622
Transportes e comunicações	533	351
Serviços	744.472	788.792
Crédito ao consumo	31.871	32.720
Crédito hipotecário	2.300.844	2.586.257
Outras actividades nacionais	12.119	16.063
Outras actividades internacionais	8.190	7.739
	3.695.050	4.203.729
Imparidade para riscos de crédito	(47.359)	(37.431)
	3.647.691	4.166.298

A análise do crédito sobre clientes, por prazos de maturidade e por sectores de actividade, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, é a seguinte:

	Crédito sobre clientes				
	Até 1	De 1 a	A mais de		Total
	ano	5 anos	5 anos	Indeterminado	Euros '000
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Agricultura e silvicultura	32.087	-	111	11	32.209
Indústrias extractivas	1.311	-	119	-	1.430
Alimentação, bebidas e tabaco	-	-	-	10	10
Madeira e cortiça	1.099	-	-	-	1.099
Químicas	29.670	-	-	-	29.670
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	195	-	213	445	853
Electricidade, água e gás	253	-	-	-	253
Construção	291.075	161.359	12.231	25.065	489.730
Comércio a retalho	12.960	415	392	574	14.341
Comércio por grosso	1.741	840	390	27	2.998
Restaurantes e hotéis	21.701	367	598	1.762	24.428
Transportes e comunicações	418	-	97	18	533
Serviços	419.650	267.924	41.704	15.194	744.472
Crédito ao consumo	8.512	1.702	17.614	4.043	31.871
Crédito hipotecário	1.810	8.267	2.268.442	22.325	2.300.844
Outras actividades nacionais	9.889	2.214	-	16	12.119
Outras actividades internacionais	-	-	8.172	18	8.190
	832.371	443.088	2.350.083	69.508	3.695.050

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
 31 de Dezembro de 2008

Handwritten signature/initials

A análise do crédito sobre clientes, por prazos de maturidade e por tipo de crédito, para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, é a seguinte:

	Crédito sobre clientes				
	Até 1 ano	De 1 a 5 anos	A mais de 5 anos	Indeterminado	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	831.965	427.704	2.335.839	65.358	3.660.866
Crédito com outras garantias	-	-	-	1.678	1.678
Crédito sem garantias	-	-	-	2.455	2.455
Crédito sobre o estrangeiro	17	29	8.281	17	8.344
Capital em locação	389	15.355	5.963	-	21.707
	<u>832.371</u>	<u>443.088</u>	<u>2.350.083</u>	<u>69.508</u>	<u>3.695.050</u>

Handwritten signature/initials

A análise do crédito vencido por sectores de actividade para o Banco, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Agricultura e silvicultura	11	204
Indústrias extractivas	-	4
Alimentação, bebidas e tabaco	10	-
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	445	604
Construção	25.065	19.612
Comércio a retalho	574	822
Comércio por grosso	27	14
Restaurantes e hotéis	1.762	110
Transportes e comunicações	18	250
Serviços	15.194	6.106
Crédito ao consumo	4.043	3.041
Crédito hipotecário	22.325	16.654
Outras actividades nacionais	16	60
Outras actividades internacionais	18	-
	<u>69.508</u>	<u>47.481</u>

A análise do crédito vencido por tipo de crédito para o Banco, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	65.358	47.120
Crédito com outras garantias	1.678	32
Crédito sem garantias	2.455	314
Crédito sobre o estrangeiro	17	15
	<u>69.508</u>	<u>47.481</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Os movimentos da imparidade para riscos de crédito são analisados como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
<i>Imparidade para crédito vencido e outros créditos concedidos:</i>		
Saldo em 1 de Janeiro	37.431	35.669
Dotação do exercício	32.985	20.880
Utilização de imparidade	(23.055)	(19.121)
Diferenças cambiais	(2)	3
Saldo em 31 de Dezembro	<u>47.359</u>	<u>37.431</u>

Se o valor de uma perda de imparidade decresce num período subsequente à sua contabilização e essa diminuição pode ser relacionada objectivamente com um evento que tenha ocorrido após o reconhecimento dessa perda, a imparidade em excesso é anulada por contrapartida de resultados.

De acordo com a política contabilística apresentada na nota 1 a), o Banco aplica nas suas contas as NCA's, pelo que a valometria e provisionamento do crédito concedido mantém o regime definido pelas regras do Banco de Portugal, conforme a política contabilística apresentada na nota 1 b).

A análise da imparidade por sectores de actividade para o Banco, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Agricultura e silvicultura	65	43
Indústrias extractivas	3	8
Alimentação, bebidas e tabaco	6	-
Madeira e cortiça	3	3
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	455	59
Construção	11.965	9.607
Comércio a retalho	527	381
Comércio por grosso	37	2
Restaurantes e hotéis	361	190
Transportes e comunicações	14	36
Serviços	6.596	3.571
Crédito ao consumo	2.608	1.458
Crédito hipotecário	24.692	22.051
Outras actividades nacionais	22	22
Outras actividades internacionais	5	-
	<u>47.359</u>	<u>37.431</u>

A imparidade por tipo de crédito é analisada como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	44.113	36.998
Crédito com outras garantias	323	20
Crédito sem garantias	2.918	404
Crédito sobre o estrangeiro	5	9
	<u>47.359</u>	<u>37.431</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

W
deu
W
A-

A anulação de crédito por utilização de imparidade, analisada por sector de actividade, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Madeira e cortiça	-	9
Construção	6.285	6.619
Comércio a retalho	689	51
Restaurantes e hotéis	154	68
Transportes e comunicações	23	10
Serviços	1.824	2.344
Crédito ao consumo	3.213	2.190
Crédito hipotecário	10.843	7.805
Outras actividades internacionais	24	25
	<u>23.055</u>	<u>19.121</u>

A anulação contabilística dos créditos é efectuada, quando não existem perspectivas realísticas de recuperação dos créditos e para créditos colateralizados, quando os fundos provenientes da realização dos colaterais já foram recebidos, pela utilização de perdas de imparidade, quando estas correspondem a 100% do valor dos créditos. Este critério tem vindo a ser seguido de forma consistente pelo Banco em relação a exercícios anteriores.

A anulação de crédito por utilização da respectiva provisão, analisada por tipo de crédito, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Crédito com garantias reais	20.123	17.565
Crédito com outras garantias	2.590	-
Crédito sem garantias	318	1.530
Crédito sobre o estrangeiro	24	26
	<u>23.055</u>	<u>19.121</u>

A recuperação de créditos e de juros anulados no ano ou em anos anteriores, efectuada até 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, analisada por sectores de actividade, é a seguinte:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Madeira e cortiça	1	-
Construção	1.086	260
Comércio a retalho	554	-
Transportes e comunicações	1	-
Serviços	333	932
Crédito ao consumo	158	63
Crédito hipotecário	2.477	2.157
	<u>4.610</u>	<u>3.412</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

A análise da recuperação de créditos e de juros anulados no ano ou em anos anteriores, efectuada até 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, apresentada por tipo de crédito, é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Crédito com garantias reais	2.024	1.882
Crédito sem garantias	2.586	1.530
	<u>4.610</u>	<u>3.412</u>

19. Activos financeiros disponíveis para venda

A rubrica Activos financeiros disponíveis para venda é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo		
De emissores públicos nacionais	<u>139</u>	<u>134</u>
Cotados	139	134

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica Activos financeiros disponíveis para venda corresponde a Obrigações do Tesouro, com maturidade em Abril de 2011, actualmente remuneradas à taxa de 3,2%.

Os activos financeiros disponíveis para venda são contabilizados de acordo com o disposto na política contabilística l c). Conforme referido na nota 34, a reserva de justo valor ascende a Euros 2.000 (31 de Dezembro de 2007: montante negativo de Euros 1.000).

A análise da carteira de derivados de negociação por maturidades em 31 de Dezembro de 2008, é a seguinte:

	2008			Fair values		
	Inferior a três meses Euros '000	Entre três meses e um ano Euros '000	Superior a um ano Euros '000	Total Euros '000	Activo Euros '000	Passivo Euros '000
Derivados de taxa de juro:						
Mercado de balcão:						
Swaps de taxa de juro	-	-	93.875	93.875	-	115
	-	-	93.875	93.875	-	115
Derivados de crédito:						
Mercado de balcão:						
'Credit Default Swaps' (CDS)	-	-	2.800	2.800	-	-
Outros Derivados de Crédito (venda)	371	3.206	14.987	18.564	-	-
	<u>371</u>	<u>3.206</u>	<u>17.787</u>	<u>21.364</u>	-	-
Total de instrumentos financeiros transaccionados em:						
Mercado de balcão	371	3.206	111.662	115.239	-	115
	<u>371</u>	<u>3.206</u>	<u>111.662</u>	<u>115.239</u>	-	<u>115</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

L
BII
P
P'

A análise da carteira de derivados de negociação por maturidades em 31 de Dezembro de 2007, é a seguinte:

	2007				Fair values	
	Nacionais com prazo remanescente			Total Euros '000	Activo Euros '000	Passivo Euros '000
	Inferior a três meses Euros '000	Entre três meses e um ano Euros '000	Superior a um ano Euros '000			
Derivados de taxa de juro:						
Mercado de balcão:						
Swaps de taxa de juro	-	-	115.113	115.113	-	264
	-	-	115.113	115.113	-	264
Derivados de crédito:						
Mercado de balcão:						
'Credit Default Swaps' (CDS)	-	-	2.800	2.800	-	-
	-	-	2.800	2.800	-	-
Total de instrumentos financeiros transaccionados em:						
Mercado de balcão	-	-	117.913	117.913	-	264
	-	-	117.913	117.913	-	264

20. Investimentos em associadas

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Investimentos em associadas</i>		
Outras empresas não residentes	175	175

Os investimentos referem-se a entidades cujas acções não se encontram admitidas à negociação em Bolsa.

O valor dos investimentos em associadas é analisado como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
BII Investimentos Internacional, S.A.	150	150
BII Internacional, S.G.P.S., Lda	25	25
	175	175

Em 30 de Novembro de 2005, o BII - Sucursal Financeira Exterior (Madeira) adquiriu 29.999 acções representativas de 99,99% do capital social do BII Investimentos Internacional, S.A., cuja actividade é a Gestão de fundos de investimento mobiliários, pelo preço unitário de Euros 4,99.

O BII Internacional, S.G.P.S., Lda, cuja actividade económica é a Gestão de Participações Sociais, é detido a 100% pelo Banco.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

21. Outros activos tangíveis

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Imóveis	1.327	1.327
Equipamento		
Mobiliário	2.409	2.409
Máquinas	93	93
Equipamento informático	872	872
Instalações interiores	361	361
Viaturas	33	33
Equipamento de segurança	110	110
	<u>5.205</u>	<u>5.205</u>
<i>Amortizações e imparidade acumuladas</i>		
Relativas ao exercício corrente	(32)	(88)
Relativas a exercícios anteriores	(5.113)	(5.025)
	<u>(5.145)</u>	<u>(5.113)</u>
	<u>60</u>	<u>92</u>

Os movimentos da rubrica de Outros activos tangíveis durante o ano de 2008 são analisados como segue:

	Saldo em 1 Janeiro Euros '000	Aquisições / Dotações Euros '000	Alienações / Abates Euros '000	Transferências Euros '000	Diferenças cambiais Euros '000	Saldo em 31 Dezembro Euros '000
<i>Custo:</i>						
Imóveis	1.327	-	-	-	-	1.327
Equipamento						
Mobiliário	2.409	-	-	-	-	2.409
Máquinas	93	-	-	-	-	93
Equipamento informático	872	-	-	-	-	872
Instalações interiores	361	-	-	-	-	361
Viaturas	33	-	-	-	-	33
Equipamento de segurança	110	-	-	-	-	110
	<u>5.205</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.205</u>
<i>Amortizações acumuladas:</i>						
Imóveis	1.275	15	-	-	-	1.290
Equipamento						
Mobiliário	2.392	7	-	-	-	2.399
Máquinas	90	1	-	-	-	91
Equipamento informático	871	-	-	-	-	871
Instalações interiores	349	6	-	-	-	355
Viaturas	33	-	-	-	-	33
Equipamento de segurança	103	3	-	-	-	106
	<u>5.113</u>	<u>32</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.145</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
 31 de Dezembro de 2008

Handwritten notes and signatures:
 ↳
 J. B. ...
 [Signature]
 A.

22. Activos intangíveis

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Activos intangíveis</i>		
'Software'	-	153
<i>Amortizações acumuladas</i>		
Relativas ao exercício corrente	-	-
Relativas a exercícios anteriores	-	(153)
	-	(153)
	-	-

	Saldo em 1 Janeiro Euros '000	Aquisições / Dotações Euros '000	Alienações / Abates Euros '000	Transferências Euros '000	Diferenças cambiais Euros '000	Saldo em 31 Dezembro Euros '000
<i>Custo:</i>						
'Software'	153	-	(153)	-	-	-
<i>Amortizações acumuladas:</i>						
'Software'	153	-	(153)	-	-	-

23. Activos e passivos por impostos diferidos

A rubrica Activos, líquida de passivos, por impostos diferidos, em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro 2007, é gerada por diferenças temporárias da seguinte natureza:

	2008		2007	
	Activo Euros '000	Passivo Euros '000	Activo Euros '000	Passivo Euros '000
Activos intangíveis	42	-	42	-
Perdas por imparidade	15.951	-	9.489	-
Pensões de reforma	1.089	-	1.056	-
Imputação de lucros	294	-	175	-
Outros	2.541	178	3.622	178
	19.917	178	14.384	178
Impostos diferidos líquidos	19.739		14.206	

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Os activos por impostos diferidos relativos a prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto são reconhecidos quando exista uma expectativa razoável de haver lucros tributáveis futuros. A incerteza da recuperabilidade de prejuízos fiscais reportáveis e crédito de imposto é considerada no apuramento de activos por impostos diferidos.

Os activos e passivos por impostos diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que nos termos da legislação aplicável, o Banco possa compensar activos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

O movimento do exercício da rubrica de impostos diferidos líquidos, é apresentado como segue:

	2008	2007
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
Saldo em 1 de Janeiro	14.206	9.550
Encargos do exercício	<u>5.533</u>	<u>4.656</u>
Saldo em 31 de Dezembro	<u><u>19.739</u></u>	<u><u>14.206</u></u>

24. Outros activos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008	2007
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
Devedores	21.663	14.681
Aplicações por recuperação de crédito	169.895	148.984
Outras imobilizações financeiras	8	31
Valores a cobrar	4	5
Outros impostos a recuperar	381	355
Bonificações a receber	10.797	20.471
Associadas	475	9.569
Outros proveitos a receber	4.925	764
Despesas antecipadas	6.506	6.441
Prestações suplementares	23	23
Contas diversas	<u>8.651</u>	<u>9.537</u>
	223.328	210.861
Imparidade de outros activos	<u>(18.536)</u>	<u>(21.301)</u>
	<u><u>204.792</u></u>	<u><u>189.560</u></u>

No âmbito da carta DMR/2008/00378 emitida pelo Banco de Portugal e conforme referido na nota 15, a rubrica Devedores inclui o montante de Euros 6.880.000 relativo à constituição indirecta de reservas mínimas de caixa pelo Banco Comercial Português, S.A.

De acordo com o definido na política contabilística 1 n), a rubrica Aplicações por recuperação de crédito inclui imóveis e outros activos resultantes da resolução de contratos de crédito sobre clientes, decorrente de (i) dação simples, com opção de recompra ou com locação financeira, sendo contabilizadas com a celebração do contrato de dação ou promessa de dação e respectiva procuração irrevogável emitida pelo cliente em nome do Banco; ou (ii) adjudicação dos bens em consequência do processo judicial de execução das garantias, sendo contabilizadas com o título de adjudicação ou na sequência do pedido de adjudicação após registo de primeira penhora (dação pro-solvendo).

A referida rubrica inclui imóveis para os quais foram já celebrados Contratos Promessa de Compra e Venda no montante de Euros 30.774.000 (2007: Euros 25.545.000) mas que dados as suas características não se enquadram no critério definido pela IFRS 5 - Activos não correntes detidos para venda, conforme descrito na política contabilística 1 g).

A rubrica Bonificações a receber do Estado representa o valor das participações a receber da Direcção Geral do Tesouro, relativas ao crédito à habitação concedido em regime bonificado.

Em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, a rubrica Outras imobilizações financeiras refere-se à participação de 2% detida na Millennium bep - Prestação de Serviços, A. C. E., no valor de Euros 7.500.

Em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, a rubrica Prestações suplementares regista as prestações suplementares de capital efectuadas ao BI Internacional, S.G.P.S., Lda., no montante de Euros 23.000.

Em 31 de Dezembro de 2008 a rubrica Despesas antecipadas inclui o montante de Euros 1.099.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 1.259.000), relativo a despesas com transferências de crédito hipotecário de clientes de outras instituições de crédito para o Banco.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

[Handwritten signatures and initials]

Em 31 de Dezembro de 2008, as rubricas relativas aos custos diferidos do Banco com pensões de reforma, incluídas em Despesas Antecipadas, são analisadas como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Responsabilidade por benefícios projectados	(9.025)	(9.002)
Valor do fundo	8.475	8.427
	(550)	(575)
Perdas actuariais		
Corredor	903	900
Acima do Corredor	5.301	5.256
	6.204	6.156
	<u>5.654</u>	<u>5.581</u>

Os movimentos da imparidade de outros activos são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Saldo em 1 de Janeiro	21.301	10.652
Outras transferências	(8.228)	-
Dotação do exercício	9.739	13.577
Utilização de imparidade	(4.276)	(2.928)
Saldo em 31 de Dezembro	<u>18.536</u>	<u>21.301</u>

25. Depósitos de outras instituições de crédito

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Recursos de outras instituições de crédito no país	2.361.728	2.488.117
Recursos de instituições de crédito no estrangeiro	1.351.483	1.352.518
	<u>3.713.211</u>	<u>3.840.635</u>

A rubrica Recursos de outras instituições de crédito no país corresponde a depósitos junto do Banco Comercial Português, S.A., sendo todos eles geradores de juros.

Em 31 de Dezembro de 2008 e 31 de Dezembro de 2007, a rubrica Recursos de instituições de crédito no estrangeiro inclui o montante de Euros 348.984.000 referente a débitos para com o BII Finance Company (Cayman), Ltd e o montante de Euros 1.002.360.000 relativo a um depósito junto do BCP Bank & Trust.

A análise desta rubrica pelo período remanescente das operações é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Até 3 meses	567.031	720.500
3 meses até 6 meses	349.123	-
6 meses até 1 ano	502.716	1.530.135
1 ano até 5 anos	2.178.716	1.000.000
Mais de 5 anos	115.625	590.000
	<u>3.713.211</u>	<u>3.840.635</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

26. Depósitos de clientes

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Depósitos para com clientes		
Depósitos à ordem	17	48
Outros débitos	1	1
	<u>18</u>	<u>49</u>

Nos termos da Portaria nº 180/94, de 15 de Dezembro, foi constituído o Fundo de Garantia de Depósitos, cuja finalidade é a garantia de reembolso de depósitos constituídos nas Instituições de Crédito. Os critérios a que obedecem os cálculos das contribuições anuais para o referido Fundo estão fixados no Aviso nº 11/94 do Banco de Portugal.

27. Títulos de dívida emitidos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Empréstimos obrigacionistas	299.915	551.570
	<u>299.915</u>	<u>551.570</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, as emissões do Banco, são analisadas como segue:

Denominação	Data de emissão	Data de reembolso	Taxa de juro	Valor nominal Euros '000	Valor balanço Euros '000
<i>Empréstimos obrigacionistas:</i>					
Obr.Cx. BII /97 - 3ª em. Série A	Dezembro, 1997	Dezembro, 2012	Euribor 3 m	99.760	99.760
Obr.Cx. BII /97 - 3ª em. Série B	Dezembro, 1997	Dezembro, 2012	Euribor 3 m	99.760	99.760
Obr.Cx. BII /97 - 3ª em. Série C	Dezembro, 1997	Dezembro, 2012	Euribor 3 m	99.760	99.760
					<u>299.280</u>
<i>Periodificações</i>					
					<u>635</u>
					<u>299.915</u>

A análise desta rubrica pelo período remanescente das operações é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Empréstimos obrigacionistas:</i>		
Até 1 ano	-	249.920
1 ano até 5 anos	299.280	299.277
	299.280	549.197
<i>Periodificações</i>	635	2.373
	<u>299.915</u>	<u>551.570</u>

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

28. Passivos financeiros detidos para negociação

A rubrica Passivos financeiros detidos para negociação no montante de Euros 115.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 264.000) corresponde ao justo valor dos swaps de taxa de juro em carteira, conforme mencionado na nota 19.

29. Provisões

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Provisão para riscos gerais de crédito	24.795	29.316
Provisões para risco país	6	6
Outras provisões	17.816	13.665
	<u>42.617</u>	<u>42.987</u>

Os movimentos da Provisão para riscos gerais de crédito são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Provisão genérica para crédito directo</i>		
Saldo em 1 de Janeiro	28.179	32.404
Reversão do exercício	(4.239)	(4.225)
Saldo em 31 de Dezembro	<u>23.940</u>	<u>28.179</u>
<i>Provisão genérica para crédito por assinatura</i>		
Saldo em 1 de Janeiro	1.137	1.136
Dotação do exercício	-	1
Reversão do exercício	(283)	-
Saldo em 31 de Dezembro	<u>854</u>	<u>1.137</u>
	<u>24.794</u>	<u>29.316</u>

Os movimentos nas Outras provisões são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Saldo em 1 de Janeiro	13.665	17.962
Transferências	8.592	-
Dotação do exercício	116	-
Reversão do exercício	(4.085)	(3.801)
Utilização de provisões	(472)	(496)
Saldo em 31 de Dezembro	<u>17.816</u>	<u>13.665</u>

A rubrica Outras provisões inclui o montante de Euros 9.288.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 12.973.000) relativo à diferença entre o valor das obrigações emitidas pelo Banco de Investimento Imobiliário para "funding" das operações de crédito à habitação que não foram objecto da cisão no âmbito da cisão-fusão do património efectuado em 2000 e o seu fair value à data de 31 de Dezembro de 2008.

A referida rubrica inclui ainda o montante de Euros 1.018.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 693.000) relativo a provisões constituídas no âmbito do processo movido pela DGT no que respeita às bonificações a receber do Estado relativas ao crédito concedido em regime bonificado reclamados pelo Banco.

Estas provisões foram constituídas tendo por base a probabilidade de ocorrência de certas contingências relacionadas com riscos inerentes à actividade do Banco, sendo revistas em cada data de reporte de forma a refletir a melhor estimativa do montante e respectiva probabilidade de pagamento.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

30. Passivos subordinados

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Obrigações	140.015	170.023
	140.015	170.023

Em 31 de Dezembro de 2008, as emissões de passivos subordinados são analisadas como segue:

Denominação	Data de emissão	Data de reembolso	Taxa de juro	Valor nominal Euros '000	Valor balanço Euros '000
<i>Obrigações não perpétuas</i>					
BII Ob. Sub 04/14	Dezembro 2004	Dezembro 2014	Ver referência (i)	15.000	14.959
Empréstimo Subordinado Dez 05 / Dez 15	Dezembro 2005	Dezembro 2015	Ver referência (ii)	40.000	40.000
Empréstimo Subordinado Jun 07 / Jun 17	Junho 2007	Junho 2017	Ver referência (iii)	50.000	50.000
					104.959
<i>Obrigações perpétuas</i>					
Obr. Cx. Subordinadas BII/99	Setembro 1999	Perpétuas	Euribor 3 m + 2%	15.000	15.000
Empréstimo Subordinado Perpétuo Dez 2005	Dezembro 2005	Perpétuas	Ver referência (iv)	20.000	20.000
					35.000
<i>Periodificações</i>					
					56
					140.015

- Referências :
- (i) - Euribor 6 meses + 0,4% (0,9% a partir de Dezembro 2009)
 - (ii) - Euribor 3 meses + 0,525% (1,025% a partir de Dezembro 2010)
 - (iii) - Euribor 3 meses + 0,45% (0,95% a partir de Junho 2012)
 - (iv) - Euribor 3 meses + 1,15% (2,15% a partir de Dezembro 2015)

A análise dos passivos subordinados pelo período remanescente das operações é a seguinte:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Até 1 ano	-	29.907
Mais de 5 anos	104.959	104.969
Indeterminada	35.000	35.000
	139.959	169.876
Periodificações	56	147
	140.015	170.023

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

31. Outros passivos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Credores:		
Fornecedores	6	656
Associadas	3	1
Outros credores	358	331
Sector Público Administrativo	713	854
Outros custos a pagar	299	1.662
Férias e subsídios de férias a pagar	325	333
Outras exigibilidades	1.433	1.444
Contas diversas	5.188	3.226
	<u>8.325</u>	<u>8.507</u>

A rubrica Outras exigibilidades regista em 31 de Dezembro de 2008, o montante de Euros 1.433.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 1.444.000) relativo a bonificações a devolver à Direcção Geral do Tesouro.

A rubrica Outros custos a pagar incluía, em 31 de Dezembro de 2007, o montante de Euros 1.281.000, referente às comissões de utilização de rede a pagar ao Banco Comercial Português, S.A.

32. Capital

O capital social do Banco no montante de Euros 157.000.000, é representado por 157.000.000 acções de valor nominal de 1 Euro cada. O capital social encontra-se integralmente realizado, pelo accionista único Banco Comercial Português, S.A.

33. Reserva legal

Nos termos da legislação portuguesa, o Banco deverá reforçar anualmente a reserva legal com pelo menos 10% dos lucros anuais, até à concorrência do capital social, não podendo normalmente esta reserva ser distribuída. Neste contexto, e na sequência da deliberação da Assembleia Geral, em Março de 2008, foi efectuado um reforço no saldo desta conta no valor de Euros 846.000 (ver nota 34).

34. Reservas de justo valor, outras reservas e resultados acumulados

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
Reservas de justo valor	<u>2</u>	<u>(1)</u>
Reservas e resultados acumulados:		
Reserva legal	10.118	9.272
Outras reservas e resultados transitados	<u>37.496</u>	<u>29.734</u>
	<u>47.614</u>	<u>39.006</u>

Em 31 de Dezembro de 2008, a rubrica Outras reservas e resultados acumulados inclui o montante de Euros 1.076.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 919.000) relativo ao diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição para as NCA's, de acordo com o disposto no n.º 2 do Aviso 4/2005 do Banco de Portugal, conforme referido na política contabilística 1 s).

A variação da rubrica Reserva legal é analisada na nota 33.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

35. Garantias e outros compromissos

Esta rubrica é analisada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Garantias e avales prestados	434.521	462.758
Garantias e avales recebidos	838.733	1.032.364
Compromissos perante terceiros	355.619	1.894.832
Compromissos assumidos por terceiros	104.569	185.957
Valores recebidos em depósito	90.984	108.707
Outras contas extrapatrimoniais	7.530.408	8.630.329

Os montantes de garantias e avales prestados e os compromissos perante terceiros são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
<i>Garantias e avales prestados:</i>		
Garantias e avales	432.665	460.833
Fianças e indemnizações	1.856	1.925
	434.521	462.758
<i>Compromissos perante terceiros:</i>		
<i>Compromissos irrevogáveis</i>		
Contractos a prazo de Depósitos	-	1.250.000
Outros compromissos irrevogáveis	106	106
<i>Compromissos revogáveis</i>		
Linhas crédito revogáveis	355.513	644.726
	355.619	1.894.832

No âmbito da sua actividade normal o Banco oferece determinados produtos financeiros que tradicionalmente incluem instrumentos relacionados com crédito registados em contas extrapatrimoniais e cujos riscos não se encontram portanto reflectidos totalmente ou em parte nas demonstrações financeiras.

As garantias e avales prestados podem dizer respeito a operações relacionadas ou não com crédito, em que o Banco presta uma garantia em relação a crédito concedido a um cliente por uma entidade terceira. De acordo com as suas características específicas, espera-se que algumas destas garantias expirem sem terem sido exigidas, pelo que estas operações não representam necessariamente fluxos de caixa de saída.

Os compromissos irrevogáveis constituem partes não utilizadas de facilidades de crédito concedidas a empresas. Muitas destas operações têm duração fixa e uma taxa de juro variável, pelo que o risco de crédito e de taxa de juro é limitada.

Os instrumentos financeiros contabilizados como Garantias e outros compromissos estão sujeitos aos mesmos procedimentos de aprovação e controlo aplicados à carteira de crédito nomeadamente quanto à análise da evidência objectiva de imparidade tal como descrito na política contabilística 1c). A exposição máxima de crédito é representada pelo valor nominal que poderia ser perdido relativo aos passivos contingentes e outros compromissos assumidos pelo Banco na eventualidade de incumprimento pelas respectivas contrapartes, sem ter em consideração potenciais recuperações de crédito ou colaterais.

Em virtude da natureza destas operações conforme acima descrito não se prevêm quaisquer perdas materiais nestas operações.

36. Justo valor

O justo valor tem como base as cotações de mercado, sempre que estes se encontrem disponíveis. Caso estes não existam, como acontece em muitos dos produtos colocados junto de clientes, o justo valor é estimado através de modelos internos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa. A geração de fluxos de caixa dos diferentes instrumentos comercializados é feita com base nas respectivas características financeiras e as taxas de desconto utilizadas incorporam quer a curva de taxas de juro de mercado quer as actuais condições da política de pricing do Banco.

Assim, o justo valor obtido encontra-se influenciado pelos parâmetros utilizados no modelo de avaliação, que necessariamente incorporam algum grau de subjectividade, e reflecte exclusivamente o valor atribuído aos diferentes instrumentos financeiros. Ignora, no entanto, factores de natureza prospectiva, como por exemplo a evolução futura de negócio. Nestas condições, os valores apresentados não podem ser entendidos como uma estimativa do valor económico do Banco.

De seguida, são apresentados os principais métodos e pressupostos usados na estimativa do justo valor dos activos e passivos financeiros:

Caixa e Disponibilidades em Bancos Centrais, Disponibilidades em outras Instituições de Crédito e Recursos de outras Instituições de Crédito:

Atendendo ao prazo extremamente curto associado a estes instrumentos financeiros, o valor de balanço é uma razoável estimativa do seu justo valor.

Aplicações em Instituições de Crédito e Recursos em Mercado Monetário Interbancário

O justo valor destes instrumentos financeiros, é calculado com base na actualização dos fluxos de caixa de capital e juros esperados no futuro para os referidos instrumentos, considerando que os pagamentos de prestações ocorrem nas datas contratualmente definidas.

A taxa de desconto utilizada reflecte as actuais condições praticadas pelo Banco em idênticos instrumentos para cada um dos diferentes prazos de maturidade residual. A taxa de desconto incorpora as taxas de mercado para os prazos residuais (taxas do mercado monetário ou do mercado de swaps de taxa de juro, no final do ano). Em Dezembro de 2008, a taxa média de desconto foi de 3,17% para as aplicações e de 3,16% para os recursos. Em Dezembro de 2007 foi de 4,61% e 4,64%, respectivamente.

Passivos financeiros detidos para negociação e Activos financeiros disponíveis para venda

Estes instrumentos financeiros estão contabilizados ao justo valor. O justo valor tem como base os preços de cotação de mercado, sempre que estes se encontrem disponíveis. Caso estes não existam, o justo valor é estimado através de modelos internos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa que, para estimar o justo valor, utilizam as curvas de taxa de juro de mercado ajustadas pelos factores associados, predominantemente o risco de crédito e risco de liquidez, determinados de acordo com as condições de mercado e prazos respectivos.

As taxas de juro de mercado são apuradas com base em informação difundida pelos fornecedores de conteúdos financeiros - Reuters e Bloomberg - mais concretamente as que resultam das cotações dos swaps de taxa de juro. Os valores respeitantes às taxas de muito curto prazo são obtidos de fonte semelhante mas referentes ao mercado monetário interbancário. A curva de taxa de juro obtida é ainda calibrada contra os valores dos futuros de taxa de juro de curto prazo. As taxas de juro para os prazos específicos dos fluxos de caixa são determinadas por métodos de interpolação adequados. As mesmas curvas de taxa de juro são ainda utilizadas na projecção dos fluxos de caixa não determinísticos como por exemplo os indexantes.

Caso exista opcionalidade envolvida, utilizam-se os modelos standard (Black&Scholes, Black, Ho e outros) considerando as superfícies de volatilidade aplicáveis. Sempre que se entenda que não existem referências de mercado de qualidade suficiente ou que os modelos disponíveis não se aplicam integralmente face às características do instrumento financeiro, utilizam-se cotações específicas fornecidas por uma entidade externa, tipicamente a contraparte do negócio.

No caso de acções não cotadas, estas encontram-se reconhecidas ao custo histórico sempre que não exista disponível um valor de mercado e não seja possível determinar com fiabilidade o seu justo valor.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Créditos a clientes com maturidade definida

O justo valor destes instrumentos financeiros, é calculado com base na actualização dos fluxos de caixa de capital e juros esperados no futuro para os referidos instrumentos. Considera-se que os pagamentos de prestações ocorrem nas datas contratualmente definidas. A taxa de desconto utilizada é a que reflecte as taxas actuais do Banco para cada uma das classes homogéneas deste tipo de instrumentos e com maturidade residual semelhante. A taxa de desconto incorpora as taxas de mercado para os prazos residuais (taxas do mercado monetário ou do mercado de swaps de taxa de juro, no final do ano) e o spread praticado à data de reporte. Este foi calculado através da média da produção dos últimos três meses do ano. Nos contratos a taxa variável apenas foi considerada a reavaliação das condições de spread. A taxa média de desconto foi de 4,77% em Dezembro de 2008 e de 5,83% em Dezembro de 2007. Os cálculos efectuados incorporam o spread de risco de crédito.

Créditos a clientes sem maturidade definida e Débitos à vista para com clientes

Atendendo ao curto prazo deste tipo de instrumentos, as condições desta carteira são semelhantes às praticadas à data de reporte, pelo que o seu valor de balanço é uma razoável estimativa do seu justo valor.

Depósitos de clientes

O justo valor destes instrumentos financeiros, é calculado com base na actualização dos fluxos de caixa de capital e juros esperados no futuro para os referidos instrumentos. Considera-se que os pagamentos de prestações ocorrem nas datas contratualmente definidas. A taxa de desconto utilizada é a que reflecte as taxas actuais do Banco para este tipo de instrumentos e com maturidade residual semelhante. A taxa de desconto incorpora as taxas de mercado para os prazos residuais (taxas do mercado monetário ou do mercado de swaps de taxa de juro, no final do ano) e o spread actual do Banco à data de reporte. Este foi calculado através da média da produção dos últimos três meses do ano.

Títulos de dívida emitidos e Passivos subordinados

Para estes instrumentos financeiros, foi calculado o justo valor para as componentes que ainda não se encontram reflectidas em balanço.

Para o cálculo do justo valor foram levadas em consideração as outras componentes de risco, para além do risco de taxa de juro já registado. O justo valor tem como base as cotações de mercado, sempre que estas se encontrem disponíveis. Caso estas não existam, o cálculo do justo valor assentou na utilização de modelos numéricos, baseados em técnicas de desconto de fluxo de caixa que, para estimar o justo valor, utilizam as curvas de taxa de juro de mercado ajustadas pelos factores associados, predominantemente o risco de crédito e a margem comercial, esta última apenas no caso de emissões colocadas nos Clientes não institucionais do Banco. Como referência original utilizaram-se as curvas resultantes do mercado de swaps de taxa de juro para cada moeda específica. O risco de crédito (spread de crédito) é representado por um excesso à curva de swaps de taxa de juro apurado especificamente para cada prazo e classe de instrumentos tendo como base preços de mercado sobre instrumentos equivalentes.

No caso das emissões próprias destinadas a colocação junto dos Clientes não institucionais do Banco, adicionou-se mais um diferencial (spread comercial) que representa a margem existente entre o custo de financiamento no mercado institucional e o que se obtém distribuindo o instrumento respectivo na rede comercial própria.

A média das taxas de referência da curva de rendimentos obtida a partir das cotações de mercado do EUR e utilizada no apuramento do justo valor dos títulos próprios foi de 5,46% (31 de Dezembro de 2007: 5,40%) para emissões subordinadas e de 5,06% (31 de Dezembro de 2007: 4,95%) para emissões sénior e colateralizadas.

No quadro seguinte apresenta-se, com referência a 31 de Dezembro de 2008, a tabela com os valores das taxas de juro utilizadas no apuramento das curvas de taxa de juro das principais moedas, nomeadamente, EUR, USD, GBP e PLN utilizadas para a determinação do justo valor dos activos e passivos:

	Moedas			
	EUR	USD	GBP	PLN
1 dia	1,98%	0,18%	1,50%	5,49%
7 dias	2,20%	0,43%	1,85%	5,36%
1 mês	2,50%	0,50%	1,95%	5,51%
2 meses	2,76%	1,40%	2,45%	5,64%
3 meses	2,90%	1,68%	2,55%	5,78%
6 meses	2,98%	1,88%	2,69%	5,85%
9 meses	2,99%	2,10%	2,78%	5,87%
1 ano	3,05%	2,22%	2,93%	4,40%
2 anos	2,68%	1,44%	2,60%	4,30%
3 anos	3,03%	1,73%	2,85%	4,21%
5 anos	3,23%	2,13%	3,15%	4,16%
7 anos	3,46%	2,36%	3,31%	4,25%
10 anos	3,74%	2,57%	3,45%	4,38%
15 anos	3,90%	2,82%	3,67%	4,38%
20 anos	3,85%	2,78%	3,58%	4,23%
30 anos	3,54%	2,75%	3,32%	3,95%

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
 31 de Dezembro de 2008

Handwritten signatures and initials:
 2
 Rui
 [Signature]

O quadro seguinte resume, para cada grupo de activos e passivos financeiros do Banco, os seus justos valores:

2008					
De Negociação Euros '000	Disponíveis para venda Euros '000	Custo amortizado Euros '000	Outros Euros '000	Valor Contabilístico Euros '000	Justo valor Euros '000
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	-	-	14	14	14
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	162.915	162.915	162.915
Aplicações em instituições de crédito	-	364.019	-	364.019	365.453
Crédito a clientes	-	3.647.691	-	3.647.691	3.639.289
Activos financeiros disponíveis para venda	-	139	-	139	139
Investimentos em associadas	-	-	175	175	175
	-	4.011.710	163.104	4.174.953	4.167.985
Depósitos de outras instituições de crédito	-	3.713.211	-	3.713.211	3.725.255
Depósitos de clientes	-	18	-	18	18
Títulos de dívida emitidos	-	299.915	-	299.915	300.300
Passivos financeiros detidos para negociação	115	-	-	115	115
Passivos subordinados	-	140.015	-	140.015	123.017
	115	4.153.159	-	4.153.274	4.148.705
2007					
De Negociação Euros '000	Disponíveis para venda Euros '000	Custo amortizado Euros '000	Outros Euros '000	Valor Contabilístico Euros '000	Justo valor Euros '000
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	-	-	6.906	6.906	6.906
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	10.972	10.972	10.972
Aplicações em instituições de crédito	-	424.343	-	424.343	426.180
Crédito a clientes	-	4.166.298	-	4.166.298	4.395.835
Activos financeiros disponíveis para venda	-	134	-	134	134
Investimentos em associadas	-	-	175	175	175
	-	4.590.641	18.053	4.608.828	4.840.202
Depósitos de outras instituições de crédito	-	3.840.635	-	3.840.635	3.798.098
Depósitos de clientes	-	49	-	49	49
Títulos de dívida emitidos	-	551.570	-	551.570	551.942
Passivos financeiros detidos para negociação	264	-	-	264	264
Passivos subordinados	-	170.023	-	170.023	168.868
	264	4.562.277	-	4.562.541	4.519.221

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

37. Pensões de reforma

O Grupo assumiu a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores, pensões de reforma por velhice e por invalidez, nos termos do estabelecido no Acordo Colectivo de Trabalho do Sector Bancário (ACT). As responsabilidades do Grupo são cobertas através do Fundo de Pensões do Banco Comercial Português, gerido pela PensõesGere - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A. Em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, o número de participantes abrangidos por este plano de pensões de reforma era o seguinte:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
<i>Número de participantes</i>		
Reformados e Pensionistas	4	4
Pessoal no Activo	<u>62</u>	<u>70</u>
	<u>66</u>	<u>74</u>

De acordo com a política contabilística descrita na nota 1 r), as responsabilidades do Grupo por pensões de reforma e respectivas coberturas, em 31 de Dezembro de 2008 e 2007, calculadas com base no método de crédito das unidades projectadas, é analisada como segue:

	<u>2008</u>	<u>2007</u>
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
<i>Responsabilidades por benefícios projectados</i>		
Reformados e Pensionistas	1.159	1.481
Pessoal no Activo	<u>7.867</u>	<u>7.521</u>
	9.026	9.002
Responsabilidades c/ Prémios de antiguidade	341	331
Valor do Fundo	(8.475)	(8.427)
Provisão para Plano Complementar de Contribuição Definida	<u>(75)</u>	<u>-</u>
Responsabilidades não financiadas pelo Fundo	817	906
Responsabilidades cobertas pelo Extra-Fundo	<u>(815)</u>	<u>(907)</u>
(Excesso) / Déficit de cobertura	<u>2</u>	<u>(1)</u>

Em 31 de Dezembro de 2007, a rubrica Responsabilidades por benefícios projectados, inclui o montante de Euros 2.286.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 2.003.000) relativo a responsabilidades com serviços passados com o Plano Complementar, que se encontram integralmente cobertas pelo valor do Fundo.

No seguimento de deliberação do Conselho de Administração Executivo datada de 21 de Setembro de 2006, o Regime Complementar de Reforma que estava previsto no Plano de Pensões do Fundo de Pensões do Grupo Banco Comercial Português ('Benefício Definido'), passou a ser financiado através de um sistema de contribuição definida. No entanto, os colaboradores admitidos até à data da referida deliberação mantêm os benefícios a que tinham direito ao abrigo do sistema anterior ('Benefício Definido'), os quais serão assegurados pela empresa do Grupo a que estejam contratualmente vinculados na data da reforma.

Nesta base, as empresas do Grupo procedem, anualmente, à cobertura necessária para garantia daquele benefício. O montante correspondente é determinado de acordo com a avaliação actuarial efectuada em cada ano, sendo o eventual financiamento suplementar assegurado também em base anual.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

A evolução das responsabilidades por benefícios projectados durante o exercício de 2008 e 2007 é analisada conforme segue:

	2008			2007	
	Fundo de Pensões Euros '000	Extra-Fundo		Total Euros '000	Total Euros '000
		Prémio antiguidade Euros '000	Outros Benefícios Euros '000		
Saldo a 1 de Janeiro	8.426	331	576	9.333	10.703
Custo normal	506	23	9	538	742
Custo dos juros	441	16	29	486	506
Ganhos (perdas) actuariais					
Não decorrentes de alteração de pressupostos	(223)	-	(76)	(299)	(412)
Resultantes de alterações de pressupostos	(976)	-	(37)	(1.013)	67
Pagamentos	(60)	(6)	(28)	(94)	(106)
Programas de reformas antecipadas	-	-	-	-	109
Contribuições dos colaboradores	63	-	-	63	67
Outros	375	(23)	-	352	(2.343)
Saldo a 31 de Dezembro	8.552	341	473	9.366	9.333

Em 31 de Dezembro de 2008, o valor das pensões pagas pelo Fundo ascendeu a Euros 60.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 56.000).

Os elementos que compõem o valor do activo do Fundo de Pensões são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Títulos de rendimento variável:		
Acções	1.668	2.882
Obrigações	1.530	1.829
Títulos de rendimento fixo	1.908	1.258
Imóveis	592	572
Unidades de Participação	1.477	1.590
Aplicações em Bancos	1.286	213
Outros	14	83
	8.475	8.427

As rubricas Títulos de rendimento variável e Títulos de rendimento fixo incluem títulos emitidos por empresas do Grupo que são analisados como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Títulos de rendimento variável	564	338
Títulos de rendimento fixo	95	228
	659	566

A evolução do valor dos activos do Fundo durante os exercícios de 2008 e 2007 é analisado como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Saldo a 1 de Janeiro	8.427	9.588
Rendimento esperado dos activos	460	532
Ganhos / (perdas) actuariais	(1.623)	(447)
Contribuições para o Fundo	832	941
Pagamentos efectuados	(60)	(56)
Contribuições de colaboradores	63	67
Outros	376	(2.198)
Saldo a 31 de Dezembro	8.475	8.427

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

A evolução dos valores a pagar relativos a responsabilidades cobertas pelo Fundo de Pensões e Extra-fundo em 2008 e 2007 é analisado como segue:

Responsabilidades de Pensões Euros '000	Excesso/(déficit) de cobertura				Total Euros '000	Total Euros '000
	2008		2007			
	Extra-fundo					
	Prémio antiguidade Euros '000	Outros Benefícios Euros '000				
Saldo a 1 de Janeiro	(1)	331	576	906	1.115	
Custo normal	506	23	9	538	742	
Custo dos juros	441	16	29	486	506	
Custo com programas de reformas antecipadas	-	-	-	-	109	
Rendimento esperado dos activos	(460)	-	-	(460)	(532)	
Perdas actuariais						
Não decorrentes de alterações de pressupostos	1.400	-	(76)	1.324	35	
Resultantes de alterações de pressupostos	(976)	-	(37)	(1.013)	67	
Contribuições para o Fundo	(832)	-	-	(832)	(941)	
Pagamentos efectuados	-	(6)	(28)	(34)	(50)	
Outros	(75)	(23)	-	(98)	(145)	
Saldo a 31 de Dezembro	3	341	473	817	906	

A análise das contribuições efectuadas ao Fundo pelas empresas do Banco é apresentada como segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Outros títulos	-	50
Dinheiro	832	891
	832	941

Em conformidade com o disposto na IAS 19, em 31 de Dezembro de 2008, as perdas actuariais diferidas, incluindo o valor do corredor, são analisadas como segue:

	Perdas actuariais	
	Corredor Euros '000	Acima do Corredor Euros '000
Valores em 1 de Janeiro de 2008	900	5.256
Perdas actuariais		
Não decorrentes de alterações de pressupostos	-	1.324
Resultantes de alterações de pressupostos	-	(1.013)
Amortização das perdas actuariais acima do corredor	-	(263)
Varição do corredor	3	(3)
Valores em 31 de Dezembro de 2008	903	5.301

Considerando os ganhos e perdas actuariais registados no cálculo das responsabilidades e no valor do fundo, com referência a 31 de Dezembro de 2008, o valor do corredor calculado de acordo com o parágrafo 92 da IAS 19 ascendia a Euros 903.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 900.000).

Com referência a 31 de Dezembro de 2008, os ganhos e perdas actuariais acima do valor do corredor no montante de Euros 5.301.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 5.256.000) serão reconhecidos em resultados do exercício durante um período de 20 anos, tendo como base o saldo no final do ano anterior, conforme referido na política contabilística descrita na nota 1 s).

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Em 31 de Dezembro de 2008, o Banco contabilizou, como custo com pensões de reforma o montante de Euros 804.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 945.000). A análise do custo do período é apresentada como segue:

	2008		2007	
	Custo com pensões e outros benefícios	Custo Prémio antiguidade	Custos Totais	Custos Totais
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Custo dos serviços correntes	515	23	538	742
Custo dos juros	470	16	486	506
Rendimento esperado dos activos	(460)	-	(460)	(532)
Amortização de perdas actuariais	263	-	263	265
Custo com programas de reformas antecipadas	-	-	-	109
Outros	-	(23)	(23)	(145)
Custo do exercício	788	16	804	945

Após a análise dos indicadores de mercado, em particular as perspectivas de taxa de inflação e da taxa de juro de longo prazo para a Zona Euro, bem como das características demográficas dos seus colaboradores, o Grupo alterou os pressupostos actuariais utilizados no cálculo das responsabilidades com pensões de reforma com referência a 31 de Dezembro de 2008. A análise comparativa dos pressupostos actuariais é apresentada como segue:

	Fundo Banco Comercial Português	
	2008	2007
Taxa de crescimento salarial	3,25%	3,25%
Taxa de crescimento das pensões	2,25%	2,25%
Taxa de rendimento do Fundo	5,5%	5,5%
Taxa de desconto	5,75%	5,25%
Tábuas de mortalidade		
Homens	TV 73/77 - 1 ano	TV 73/77 - 1 ano
Mulheres	TV 88/90 - 2 anos	TV 88/90
Taxa de invalidez	0%	0%
Taxa de 'turnover'	0%	0%
Taxa dos custos com benefícios de saúde	6,5%	6,5%

Os pressupostos de base utilizados no cálculo do valor actuarial das responsabilidades estão de acordo com os requisitos definidos pela IAS 19. Não são considerados decrementos de invalidez no cálculo das responsabilidades.

A taxa de rendimento do Fundo foi determinada de forma consistente com as condições actuais de mercado e com a natureza e rentabilidade dos activos do Fundo.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

As perdas actuariais do exercício de 2008 de Euros 311.000 (31 de Dezembro de 2007: Perdas actuarias de Euros 102.000) são relativos à diferença entre os pressupostos utilizados no cálculo das responsabilidades e os valores efectivamente verificados, bem como do impacto da alteração de pressupostos, são analisados conforme segue:

	2008 Euros '000	2007 Euros '000
Desvíos entre as responsabilidades esperadas e efectivas	(299)	(345)
Taxa de desconto	(1.177)	-
Tábua de mortalidade	164	-
Rendimento dos Fundos	1.623	447
	311	102

Os custos com os benefícios de saúde têm um impacto significativo no custo com pensões. Considerando este impacto procedeu-se a uma análise de sensibilidade a uma variação positiva (passando de 6,5% para 7,5% no exercício de 2008) e uma variação negativa (passando de 6,5% para 5,5% no exercício de 2008) de um ponto percentual no valor dos custos com os benefícios de saúde, cujo impacto é analisado como segue:

	Variação positiva de 1% (6,5% para 7,5%)		Variação negativa de 1% (6,5% para 5,5%)	
	2008	2007	2008	2007
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Impacto no custo com pensões	3	5	(3)	(5)
Impacto nas responsabilidades	55	56	(55)	(56)

O valor das responsabilidades com benefícios de saúde está integralmente coberto pelo Fundo de Pensões e corresponde em 2008 a Euros 361.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 365.000).

O valor estimado das contribuições a efectuar em 2009 no âmbito do plano de pensões é de Euros 603.000.

38. Partes relacionadas

O Banco concede empréstimos no decurso normal das suas actividades a empresas do Grupo BCP e a outras partes relacionadas. No âmbito dos dois acordos colectivos de trabalho que englobam substancialmente todos os colaboradores dos bancos que operam em Portugal, bem como ao abrigo da política social do Grupo BCP, são concedidos empréstimos a taxas de juro que se encontram fixadas nos referidos acordos ou em regulamentação interna para cada tipo de operação, com base em propostas de crédito apresentadas pelos colaboradores.

Em relação aos membros do Conselho de Administração e seus familiares directos o crédito registado à data de 31 de Dezembro de 2008 ascendia a Euros 1.324.000 (31 de Dezembro de 2007: Euros 625.000), representando 0,65% da Situação Líquida (31 de Dezembro de 2007: 0,31%). A maior parte destes empréstimos são contra-garantidos por hipoteca e destinam-se à aquisição de habitação.

Remunerações aos membros do Conselho de Administração

O valor total de remunerações atribuídas aos Órgãos de Administração e Fiscalização do Banco, no exercício findo em 2008, registados na rubrica de Custos com o pessoal, foi de Euros 266.000 (2007: Euros 264.000). Estes montantes não incluem contribuições para o fundo de pensões, no montante de Euros 104.000 para o exercício de 31 de Dezembro de 2008 (31 de Dezembro de 2007: Euros 79.000).

39. Gestão de riscos

Atendendo à estrutura do Banco Investimento Imobiliário, S.A. e a sua inserção no Grupo BCP, a gestão de riscos é efectuada pelo Grupo.

O Grupo está sujeito a riscos de diversa ordem no âmbito do desenvolvimento da sua actividade. A gestão dos riscos das diversas empresas do Grupo é efectuada pelo Grupo de forma centralizada atendendo aos riscos específicos de cada negócio.

A política de gestão de risco do Grupo visa a manutenção, em permanência, de uma adequada relação entre os seus capitais próprios e a actividade desenvolvida, assim como a correspondente avaliação do perfil de risco/retorno por linha de negócio.

Neste âmbito, assume uma particular relevância o acompanhamento e controlo dos principais tipos de riscos financeiros – crédito, mercados, liquidez e operacional – a que se encontra sujeita a actividade do Grupo.

Principais Tipos de Risco

Crédito – O risco de crédito encontra-se associado ao grau de incerteza dos retornos esperados, por incapacidade quer do tomador do empréstimo (e do seu garante, se existir), quer do emissor de um título ou da contraparte de um contrato em cumprir as suas obrigações.

Mercado – O conceito de risco de mercado reflecte a perda potencial que pode ser registada por uma determinada carteira em resultado de alterações de taxas (de juro e de câmbio) e/ou dos preços dos diferentes instrumentos financeiros que a compõem, considerando quer as correlações existentes entre eles, quer as respectivas volatilidades.

Liquidez – O risco de liquidez reflecte a incapacidade do Grupo cumprir as suas obrigações no momento do respectivo vencimento, sem incorrer em perdas significativas decorrentes de uma degradação das condições de financiamento (risco de financiamento) e/ou de venda dos seus activos por valores inferiores aos valores de mercado (risco de liquidez de mercado).

Operacional – Como risco operacional entende-se a perda potencial resultante de falhas ou inadequações nos processos internos, nas pessoas ou nos sistemas, ou ainda as perdas potenciais resultantes de eventos externos.

Organização Interna

O Conselho de Administração Executivo do Banco Comercial Português é responsável pela definição da política de risco incluindo-se, neste âmbito, a aprovação dos princípios e regras de mais alto nível que deverão ser seguidas na gestão dos mesmos, assim como as linhas de orientação que deverão ditar a alocação do capital económico às linhas de negócio.

O Conselho Geral e de Supervisão, através da Comissão de Auditoria e Risco, assegura a existência de um controlo de risco adequado e de sistemas de gestão de risco ao nível do Grupo e de cada entidade. Deve também aprovar, por proposta do Conselho de Administração Executivo do Banco Comercial Português, o nível de tolerância ao risco aceitável para o Grupo.

A Comissão de Risco é responsável por acompanhar os níveis globais de risco incorridos, assegurando que os mesmos são compatíveis com os objectivos e estratégias aprovadas para o desenvolvimento da actividade. Esta Comissão tem quatro sub-comissões: a de Risco de Crédito, a de Riscos de Mercados e Liquidez, a de Risco Operacional e a de Acompanhamento do Fundo de Pensões.

O Risk Office é o responsável pela função de controlo de risco em todas as entidades do Grupo por forma a garantir a monitorização global do risco e o alinhamento de conceitos, práticas e objectivos. Deve também informar a Comissão de Risco sobre o nível de risco do Grupo, propondo medidas para melhorar o seu controlo e implementando os limites aprovados.

Todas as entidades incluídas no perímetro de consolidação do Banco Comercial Português regem a sua actuação pelos princípios e decisões tomadas centralmente ao nível das Sub-Comissões de risco, estando dotadas de estruturas do Risk Office, dimensionadas de acordo com os riscos inerentes à respectiva actividade. Em cada subsidiária foi instituída uma Comissão de Controlo de Risco, com a responsabilidade do controlo do risco a nível local, na qual participa o Risk Office.

Modelo de gestão e controlo de risco

Para efeitos de análise de rentabilidade, quantificação e controlo dos riscos, cada entidade está dividida nas seguintes áreas de gestão:

- **Negociação:** contempla as posições cujo objectivo é a obtenção de ganhos a curto prazo através de venda ou reavaliação. Estas posições são activamente geridas, transaccionáveis sem restrições e podem ser avaliadas frequente e precisamente, incluindo os títulos e derivados, de actividades de vendas;
- **Financiamento:** agrupa os financiamentos institucionais e o mercado monetário do Grupo;
- **Investimento:** inclui todas as posições em títulos a deter até à sua maturidade ou durante um período alargado de tempo ou que não sejam transaccionáveis em mercados líquidos;
- **Comercial:** assume a actividade comercial com clientes;
- **Estrutural:** trata de elementos de balanço ou operações que, dada a sua natureza, não são directamente relacionáveis com nenhuma das outras áreas;
- **ALM:** representa a função de gestão de Activos e Passivos.

A definição das áreas de gestão permite uma efectiva separação da gestão das carteiras de negociação e bancária.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Avaliação de Riscos

Risco de Crédito

A concessão de crédito baseia-se na prévia classificação de risco dos clientes e na avaliação rigorosa do nível de protecção proporcionado pelos colaterais subjacentes. Neste sentido foi introduzido um sistema único de notação de risco, a Rating Master Scale, baseada na probabilidade de incumprimento esperada, permitindo uma maior capacidade discriminante na avaliação dos clientes e uma melhor hierarquização do risco associado. A Rating Master Scale permite também identificar os clientes que evidenciam sinais de degradação da capacidade creditícia e, em particular, os que estão classificados, no âmbito do novo Acordo de Basileia II, na situação de incumprimento.

Todos os modelos de rating/scoring usados no Grupo foram devidamente calibrados para a Rating Master Scale.

Foi introduzido o conceito de nível de protecção como elemento fulcral na avaliação da eficácia do colateral na mitigação do risco de crédito, promovendo uma colateralização do crédito mais activa e uma melhor adequação do pricing ao risco incorrido.

O Grupo adopta uma política de monitorização contínua dos seus processos de decisão, promovendo alterações e melhorias sempre que considera necessário, visando uma maior consistência e eficácia nesses processos.

Para a quantificação do risco de crédito ao nível das diferentes carteiras, o Grupo desenvolveu um modelo baseado numa abordagem actuarial, que permite obter a distribuição de probabilidade das perdas totais. Além da probabilidade de incumprimento (PD) e do montante da perda dado o incumprimento (LGD), como pontos centrais, é também considerada a incerteza associada ao desenvolvimento destes parâmetros, concretizada pela introdução da respectiva volatilidade. Os efeitos de diversificação/concentração entre os sectores das carteiras de crédito são quantificados pela introdução das respectivas correlações.

Riscos de Mercado

A principal medida utilizada pelo Grupo na avaliação dos riscos de mercado é o VaR (Value at Risk). O cálculo do VaR é efectuado com base na aproximação analítica definida na metodologia desenvolvida pela RiskMetrics, sendo calculado considerando um horizonte temporal de 10 dias úteis e um intervalo de confiança estatístico unilateral de 99%. No cálculo da volatilidade associada a cada vector de risco o modelo assume uma ponderação maior para as condições de mercado verificadas nos dias mais recentes, garantindo assim uma mais correcta adequação às condições de mercado.

Utiliza-se igualmente um modelo de avaliação do risco específico existente devido à detenção de títulos (obrigações e acções) e de derivados cuja performance esteja directamente ligada ao valor destes. Com as necessárias adaptações, este modelo segue o standard regulamentar.

São apurados valores de capital em risco, quer em base individual para cada uma das carteiras de posições das áreas com responsabilidade na tomada e gestão de riscos, quer em termos consolidados, considerando o efeito de diversificação existente entre as diferentes carteiras.

De modo a assegurar que o modelo de VaR adoptado é adequado para avaliar os riscos envolvidos nas posições assumidas, encontra-se instituído um processo de backtesting, realizado numa base diária, através do qual os indicadores de VaR são confrontados com os verificados.

São ainda utilizadas duas outras medidas complementares: uma medida de risco não linear, com um intervalo de confiança de 99% bem como uma medida standard para o risco de commodities.

Apresentam-se seguidamente os principais indicadores destas medidas durante 2008 para a carteira de negociação:

	Euros '000	
	2007.12.31	2008.12.31
Risco Genérico (VaR)	-	5
Risco Específico	-	-
Risco não linear	-	-
Risco de Commodities	-	-
Risco Global	-	5

A avaliação do risco de taxa de juro originado por operações da carteira bancária é feita através de um processo de análise de sensibilidade ao risco, realizado todos os meses, para o universo de operações que integram o balanço consolidado do Grupo.

Para esta análise são consideradas as características financeiras dos contratos disponíveis nos sistemas de informação. Com base nestes dados é efectuada a respectiva projecção dos fluxos de caixa esperados, de acordo com as datas de repricing.

A agregação, para cada uma das moedas analisadas, dos fluxos de caixa esperados em cada um dos intervalos de tempo, permite determinar os gaps de taxa de juro por prazo de repricing.

A sensibilidade ao risco de taxa de juro do balanço em cada moeda é calculada pela diferença entre o valor actual do mismatch de taxa de juro descontado às taxas de juro de mercado e o valor descontado dos mesmos fluxos de caixa simulando deslocamentos paralelos da curva de taxa de juro de mercado.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Os valores apresentados no quadro abaixo evidenciam o impacto esperado no valor económico da carteira bancária devido a deslocações paralelas na curva de rendimentos em +/-100 e +/-200 pontos base em cada uma das moedas onde o Grupo tem posições mais significativas:

Moeda	Dezembro 2008			Euros '000
	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	7.187	3.548	(3.461)	(6.840)

Moeda	Dezembro 2007			Euros '000
	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	(1.428)	(726)	745	1.504

O Grupo realiza mensalmente operações de cobertura com o mercado, tendo em vista reduzir o mismatch de taxa juro das posições de risco associada à carteira de operações pertencentes às áreas comercial e estrutural.

Risco de Liquidez

A avaliação do risco de liquidez do Grupo é feita utilizando indicadores regulamentares definidos pelas Autoridades de Supervisão, assim como outras métricas internas para as quais se encontram definidos, igualmente, limites de exposição.

A evolução da situação de liquidez do Grupo para horizontes temporais de curto prazo (até 3 meses) é efectuada diariamente com base em dois indicadores definidos internamente (liquidez imediata e liquidez trimestral), que medem as necessidades máximas de tomada de fundos que podem ocorrer num só dia, considerando as projecções de cash-flows para períodos de, respectivamente, 3 dias e 3 meses.

O cálculo destes indicadores é feito adicionando à posição de liquidez do dia de análise os fluxos de caixa futuros estimados para cada um dos dias do horizonte temporal respectivo (3 dias ou 3 meses) para o conjunto de operações intermediadas pelas áreas de mercados, incluindo-se neste âmbito as operações realizadas com clientes das redes Corporate e Private que pela sua dimensão são obrigatoriamente cotadas pela Sala de Mercados. Ao valor assim calculado é adicionado o montante de activos considerados altamente líquidos existentes na carteira de títulos do Banco, determinando-se o gap de liquidez acumulado em cada um dos dias do período em análise.

Paralelamente, é efectuado o apuramento regular da evolução da posição de liquidez do Grupo, identificando-se todos os factores que justifiquem as variações ocorridas. Esta análise é submetida à apreciação do Capital and Assets and Liabilities Committee (CALCO), visando a tomada de decisões que conduzam à manutenção de condições de financiamento adequadas à prossecução da actividade. Complementarmente, o controlo da exposição ao risco de liquidez é da responsabilidade da Comissão de Riscos. Este controlo é reforçado com a execução mensal de stress tests de forma a caracterizar o perfil de risco do Banco e a assegurar que o Grupo, e cada uma das suas subsidiárias, cumpre as suas obrigações num cenário de crise de liquidez. Estes testes são também utilizados para suportar o plano de contingência de liquidez e a tomada de decisões de gestão.

Risco Operacional

A abordagem à gestão do risco operacional está suportada pela estrutura de processos de negócio e de suporte end-to-end. A gestão dos processos é da competência dos Process Owners, primeiros responsáveis pela avaliação dos riscos e pelo reforço da performance no âmbito dos seus processos. Os Process Owners são responsáveis por manter actualizada toda a documentação relevante respeitante aos processos, assegurar a efectiva adequação dos controlos existentes, através de supervisão directa ou por delegação nos departamentos responsáveis por esses controlos, coordenar e participar nos exercícios de risk self assessment, detectar e implementar as oportunidades de melhoria, onde se incluem as acções de mitigação para as exposições mais significativas.

Dentro do modelo de gestão do risco operacional implementado no Grupo destaca-se o processo de recolha de perdas operacionais, caracterizando de forma sistemática as causas e os efeitos associados ao evento de perda detectado. A partir da análise histórica dos eventos ocorridos e das relações de causalidade são identificados os processos de maior risco e lançadas as acções de mitigação para as exposições críticas.

40. Solvabilidade

Os fundos próprios do Grupo Banco Comercial Português são apurados de acordo com as normas regulamentares aplicáveis, nomeadamente com o disposto no Aviso nº 12/92 do Banco de Portugal. Os fundos próprios totais resultam da soma dos fundos próprios de base (Tier 1) com os fundos próprios complementares (Tier 2) e da subtracção da componente relevada no agregado Deduções.

Os fundos próprios de base integram o capital realizado e os prémios de emissão, as reservas, os resultados retidos e os impactos diferidos associados aos ajustamentos de transição para as normas internacionais de relato financeiro.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Paralelamente, correspondem a elementos negativos dos fundos próprios de base as acções próprias, os activos intangíveis, os custos diferidos associados a diferenças actuariais do fundo de pensões em excesso ao corredor estipulado pelo Banco de Portugal e a dedução relacionada com as participações financeiras qualificadas. Esta dedução refere-se aos interesses detidos pelo Banco em instituições financeiras, por um lado, e em entidades seguradoras, por outro, quando superiores a 10% e 20%, respectivamente, sendo efectuada em partes iguais aos fundos próprios de base e aos fundos próprios complementares. Esta dedução aplica-se igualmente à parcela do valor agregado dos interesses inferiores a 10% em instituições financeiras que exceda o limite prudencial respectivo.

Os fundos próprios de base podem ser ainda influenciados pela existência de diferenças de reavaliação em outros activos, em operações de cobertura de fluxos de caixa ou em passivos financeiros avaliados ao justo valor através de resultados, na parte que corresponda a risco de crédito próprio, e pela existência de um fundo para riscos bancários gerais.

Em 2008 o Banco de Portugal introduziu algumas alterações ao cálculo dos fundos próprios. Assim, através do Aviso nº 6/2008, a par do tratamento dado aos créditos e outros valores a receber, excluiu as valias potenciais em títulos de dívida classificados como disponíveis para venda dos fundos próprios, na parte que exceda o impacto resultante de eventuais operações de cobertura, mantendo, contudo, a obrigatoriedade de deduzir aos fundos próprios de base as reservas de reavaliação positivas, na parte que exceda a imparidade que eventualmente tenha sido registada, relativas a ganhos não realizados em títulos de capital disponíveis para venda (líquidas de impostos).

Simultaneamente, através do Aviso nº 7/2008, o Banco de Portugal prolongou por três anos o plano de amortização dos impactos diferidos da transição para as normas internacionais de relato financeiro que ainda não se encontravam reconhecidos nos fundos próprios de 30 de Junho de 2008, associados a cuidados médicos pós-emprego e a responsabilidades do fundo de pensões. Por outro lado, o Banco de Portugal publicou o Aviso nº 11/2008, que permitiu o alargamento do corredor do fundo de pensões pelo montante das perdas actuariais de 2008, excluindo o rendimento esperado dos activos do fundo relativamente ao mesmo ano de 2008, sujeito a uma amortização constante ao longo dos próximos quatro anos.

Finalmente, o Banco de Portugal suspendeu o limite de 10% que vigorava para o valor dos impostos diferidos activos que podiam ser integrados nos fundos próprios de base.

Os fundos próprios complementares englobam a dívida subordinada e as provisões para riscos gerais de crédito, bem como 45% dos ganhos não realizados em activos disponíveis para venda e em outros activos. As provisões para riscos gerais de crédito integram o Upper Tier 2, sendo a dívida subordinada, repartida entre Upper Tier 2 (dívida com prazo de vencimento indeterminado) e Lower Tier 2 (a restante).

A dívida subordinada emitida só pode ser incluída no cômputo dos fundos próprios após o acordo prévio do Banco de Portugal e desde que observe os seguintes limites: a) o Tier 2 não poderá ser superior ao Tier 1; e b) o Lower Tier 2 não poderá representar mais do que 50% do Tier 1. Adicionalmente, os empréstimos subordinados com prazo determinado deverão ser amortizados à razão de 20% ao ano, nos seus últimos 5 anos de vida. Os fundos próprios complementares estão ainda sujeitos à dedução de 50% do montante dos interesses em instituições financeiras e entidades seguradoras, conforme anteriormente referido. Caso o nível dos fundos próprios complementares não seja suficiente para acomodar esta dedução o respectivo excesso deverá ser subtraído aos fundos próprios de base.

Para apuramento do capital regulamentar do Banco torna-se ainda necessário efectuar algumas deduções aos fundos próprios totais, nomeadamente, o valor dos imóveis em dação que apresentem determinado carácter de permanência no Activo, as provisões registadas em activos titularizados desreconhecidos relativos a operações de titularização que não atinjam os critérios prudenciais que definem a transferência significativa dos riscos, pelos montantes contabilizados, e eventuais excedentes de exposição aos limites de grandes riscos.

Os requisitos de fundos próprios passaram a ser determinados no quadro regulamentar do acordo Basileia II a partir do início de 2008. Com o objectivo de aplicar o método das notações internas para os riscos de crédito e a utilizar modelos internos para o cálculo dos requisitos ligados aos riscos genéricos de mercado, a par do método padrão para o risco operacional, foi, oportunamente, submetido ao Banco de Portugal para aprovação um "approval pack" que se encontra em fase de apreciação. Em Dezembro de 2008, os requisitos de fundos próprios para risco de crédito foram calculados em função dos riscos relevados no Activo do Banco e em elementos extrapatrimoniais, e mitigados em função dos tipos de contrapartes, dos prazos das operações e dos colaterais apresentados, tendo sido utilizado o método padrão previsto no Aviso nº 5/2007 do Banco de Portugal para o seu apuramento, sendo os requisitos associados a activos titularizados apurados de acordo com as regras constantes do Aviso nº 7/2007. No âmbito das propostas de Basileia II, passou a ser exigido o cálculo dos requisitos de capital para risco operacional, sendo os mesmos determinados através da aplicação do método do indicador básico, constante do Aviso nº 9/2007 do Banco de Portugal. Adicionalmente, foram também calculados requisitos de fundos próprios para a carteira de negociação, em conformidade com o disposto no Aviso nº 8/2007.

	2008	2007
	Euros '000	Euros '000
<i>Fundos Próprios de Base</i>		
Capital realizado e prémios de emissão	157.000	157.000
Reservas e resultados retidos	45.784	47.467
Impacto líquido de rubricas com diferimento	(3.914)	(3.426)
Outros ajustamentos regulamentares	(75)	(75)
	<u>198.795</u>	<u>200.966</u>
<i>Fundos Próprios Complementares</i>		
Upper Tier 2	35.000	35.000
Lower Tier 2	99.360	100.446
	<u>134.360</u>	<u>135.446</u>
Deduções aos fundos próprios totais	<u>(15.988)</u>	<u>(7.812)</u>
Fundos Próprios Totais	<u><u>317.167</u></u>	<u><u>328.600</u></u>
<i>Requisitos de Fundos Próprios</i>		
Requisitos exigidos pelo Aviso 1/93	-	273.042
Requisitos exigidos pelo Aviso 5/2007	211.131	-
Risco Operacional	7.457	-
	<u>218.588</u>	<u>273.042</u>
<i>Rácio de Solvabilidade</i>		
% Fundos Próprios de Base	7,3%	5,9%
Rácio Total	11,6%	9,6%

41. Normas contabilísticas recentemente emitidas

As normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas, mas que ainda não entraram em vigor e que o Grupo ainda não aplicou na elaboração das suas demonstrações financeiras, podem ser analisadas como segue:

IAS 1 (Alterada) - Apresentação das Demonstrações Financeiras

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em Setembro de 2007, a IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras alterada com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Alterações face ao actual texto da IAS 1:

- A apresentação da demonstração da posição financeira (formalmente balanço) é requerida para o período corrente e comparativo. De acordo com a IAS 1 alterada, a demonstração da posição financeira deverá ser também apresentada para o início do período comparativo sempre que uma entidade reexpresse os comparativos decorrente de uma alteração de política contabilística, de uma correcção de um erro, ou a de uma reclassificação de um item nas demonstrações financeiras. Nestes casos, três demonstrações da posição financeira serão apresentadas, comparativamente às outras duas demonstrações requeridas.

- Na sequência das alterações impostas por esta norma os utilizadores das demonstrações financeiras poderão mais facilmente distinguir as variações nos capitais próprios do Grupo decorrentes de transacções com accionistas, enquanto accionistas (ex. dividendos, transacções com acções próprias) e transacções com terceiros partes, ficando estas resumidas na demonstração de "comprehensive income".

Face à natureza destas alterações (divulgações) o impacto previsto pelo Banco será exclusivamente ao nível da apresentação, não tendo no entanto, a 31 de Dezembro de 2008, sido ainda determinado o exacto teor de tais alterações.

IAS 23 (Alterada) - Custos de Empréstimos Obtidos

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Março de 2007, a IAS - 23 Custos de Empréstimos Obtidos alterada, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta norma define que os custos de empréstimos obtidos directamente atribuíveis ao custo de aquisição, construção ou produção de um activo (activo elegível) é parte integrante do seu custo. Assim, a opção de registar tais custos directamente nos resultados é eliminada.

IAS 32 (Revista) – Instrumentos Financeiros: Apresentação – Instrumentos financeiros remíveis e obrigações resultantes de liquidação

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em Fevereiro de 2008 a IAS 32 (Revista) – Instrumentos Financeiros: Apresentação – Instrumentos financeiros com opção de venda ("puttable instruments") e obrigações resultantes de liquidação, que é de aplicação obrigatória a partir de 1 de Janeiro de 2009.

De acordo com os requisitos actuais da IAS 32, se puder ser exigido a um emissor o pagamento em dinheiro ou outro activo financeiro em troca pela remissão ou recompra do instrumento financeiro, o instrumento é classificado como um passivo financeiro. Como resultado desta revisão alguns instrumentos financeiros que cumprem actualmente com os requisitos da definição de passivo financeiro serão classificados como instrumentos de capital se (i) representarem um interesse residual nos activos líquidos de uma entidade, (ii) fizerem parte de uma classe de instrumentos subordinados a qualquer outra classe de instrumentos emitidos pela entidade, e (iii) caso todos os instrumentos desta classe tenham os mesmos termos e condições. Foi também efectuada uma alteração à IAS 1 Apresentação das Demonstrações Financeiras para adicionar um novo requisito de apresentação dos instrumentos financeiros remíveis e das obrigações resultantes da liquidação.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

IAS 39 (Alterada) – Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração – activos e passivos elegíveis para cobertura

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu uma alteração ao IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração – activos e passivos elegíveis para cobertura a qual é de aplicação obrigatória a partir de 1 de Julho de 2009.

Esta alteração clarifica a aplicação dos princípios existentes que determinam quais os riscos ou quais os cash flows elegíveis de serem incluídos numa operação de cobertura.

O Banco encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta norma ao nível das suas demonstrações financeiras.

IFRS 1 (alterada) – Adopção pela primeira das normas internacionais de relato financeiro vez e IAS 27 – Demonstrações Financeiras consolidadas e separadas

As alterações ao IFRS 1 Adopção pela primeira vez das normas internacionais de relato financeiro e ao IAS 27 Demonstrações financeiras consolidadas e separadas são efectivas a partir de 1 de Janeiro de 2009.

Estas alterações vieram permitir que as entidades que estão a adoptar as IFRS pela primeira vez na preparação das suas contas individuais, adoptem como custo contabilístico (deemed cost) dos seus investimentos em subsidiárias, empreendimentos conjuntos e associadas, o respectivo justo valor na data da transição para os IFRS ou o valor de balanço determinado com base no referencial contabilístico anterior.

O Banco não espera quaisquer impactos decorrentes da adopção desta norma.

IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Janeiro de 2008, a IFRS 2 (Alterada) - Pagamento em Acções: Condições de aquisição, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

Esta alteração ao IFRS 2 permitiu clarificar que (i) as condições de aquisição dos direitos inerentes a um plano de pagamentos com base em acções limitam-se a condições de serviço ou de performance e que (ii) qualquer cancelamento de tais programas, quer pela entidade quer por terceiras partes, têm o mesmo tratamento contabilístico.

O Banco, com referência a 31 de Dezembro de 2008, não tem qualquer plano de remuneração com acções, pelo que a entrada em vigor desta norma não terá qualquer impacto ao nível das demonstrações financeiras do Grupo.

IFRS 3 (revista) – Concentrações de actividades empresariais e IAS 27 (alterada) Demonstrações financeiras consolidadas e separadas

O International Accounting Standards Board (IASB), emitiu em Janeiro de 2008, a IFRS 3 (Revista) - Concentrações de Actividades empresariais, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios com início a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Os principais impactos das alterações a estas normas correspondem: (i) ao tratamento de aquisições parciais, em que os interesses sem controlo (antes denominados de interesses minoritários) poderão ser mensurados ao justo valor (o que implica também o reconhecimento do goodwill atribuível aos interesses sem controlo) ou como parcela atribuível aos interesses sem controlo do justo valor dos activos líquidos adquiridos (tal como actualmente requerido); (ii) aos step acquisition em que as novas regras obrigam, aquando do cálculo do goodwill, à reavaliação, por contrapartida de resultados, do justo valor de qualquer interesse sem controlo detido previamente à aquisição tendente à obtenção de controlo; (iii) ao registo dos custos directamente relacionados com uma aquisição de uma subsidiária que passam a ser directamente imputados a resultados; (iv) aos preços contingentes cuja alteração de estimativa ao longo do tempo passa a ser registada em resultados e não afecta o goodwill e (v) às alterações das percentagens de subsidiárias detidas que não resultam na perda de controlo as quais passam a ser registadas como movimentos de capitais próprios.

Adicionalmente, das alterações ao IAS 27 resulta ainda que as perdas acumuladas numa subsidiária passarão a ser atribuídas aos interesses sem controlo (reconhecimento de interesses sem controlo negativos) e que, aquando da alienação de uma subsidiária, tendente à perda de controlo qualquer interesse sem controlo retido é mensurado ao justo valor determinado na data da alienação.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

IFRS 8 – Segmentos Operacionais

O International Accounting Standards Board (IASB) emitiu em 30 de Novembro de 2006 a IFRS 8 - Segmentos operacionais, tendo sido aprovada pela Comissão Europeia em 21 de Novembro de 2007. Esta norma é de aplicação obrigatória para exercícios a começar ou a partir de 1 de Janeiro de 2009.

A IFRS 8 - Segmentos Operacionais define a apresentação da informação sobre segmentos operacionais de uma entidade e também sobre serviços e produtos, áreas geográficas onde a entidade opera e os seus maiores clientes. Esta norma especifica como uma entidade deverá reportar a sua informação nas demonstrações financeiras anuais, e como consequência alterará a IAS 34 - Reporte financeiro interino, no que respeita à informação a ser seleccionada para reporte financeiro interino. Uma entidade terá também que fazer uma descrição sobre a informação apresentada por segmento nomeadamente resultados e operações, assim como uma breve descrição de como os segmentos são construídos.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta norma.

IFRIC 12 Contratos de Concessão de Serviços

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) emitiu em Julho de 2007, a IFRIC 12 - Contratos de Concessão de Serviços, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida. O endorsement por parte da União europeia ainda se aguarda, estando previsto para o primeiro trimestre de 2009. O IFRIC 12 aplica-se a contratos de concessão de serviços público-privados. Esta norma aplicar-se-á apenas a situações onde o concedente a) controla ou regula os serviços prestados pelo operador, e b) controla os interesses residuais das infra-estruturas, na maturidade do contrato.

Faça à natureza dos contratos abrangidos por esta Norma não se estima qualquer impacto ao nível do Banco.

IFRIC 13 Programas de Fidelização de Clientes

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Julho de 2007, a IFRIC 13 Programas de Fidelização de Clientes, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação aplica-se a a programas de fidelização de clientes, onde são adjudicados créditos aos clientes como parte integrante de uma venda ou prestação de serviços e estes poderão trocar esses créditos, no futuro, por serviços ou mercadorias gratuitamente ou com desconto. Dado que a informação disponível ainda não permite determinar com rigor o impacto desta norma, nenhuma estimativa é apresentada. Contudo o Banco encontra-se a recolher a informação que permita determinar com rigor os eventuais impactos.

Faça à natureza dos contratos abrangidos por esta Norma não se estima qualquer impacto ao nível do Banco.

IFRIC 15 – Acordos para construção de imóveis

O IFRIC 15 Acordos para construção de imóveis, entra em vigor para exercícios iniciados a partir de 1 de Janeiro de 2009.

Esta interpretação contém orientações que permitem determinar se um contrato para a construção de imóveis se encontra no âmbito do IAS 18 Reconhecimento de proveitos ou do IAS 11 Contratos de construção, sendo expectável que a IAS 18 seja aplicável a um número mais abrangente de transacções.

O Banco não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

IFRIC 16 – Cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Julho de 2008, a IFRIC 16 – Cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Outubro de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar que:

- a cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira poder ser aplicada apenas a diferenças cambiais decorrentes da conversão das demonstrações financeiras das subsidiárias na sua moeda funcional para a moeda funcional da casa-mãe e apenas por um montante igual ou inferior ao activo líquido da subsidiária;
- o instrumento de cobertura pode ser contratado por qualquer entidade do Grupo, excepto pela entidade que está a ser objecto de cobertura; e
- aquando da venda da subsidiária objecto de cobertura, o ganho ou perda acumulado referente à componente efectiva da cobertura é reclassificado para resultados.

Esta interpretação permite que uma entidade que utiliza o método de consolidação em escada, escolha uma política contabilística que permita a determinação do ajustamento de conversão cambial acumulado que é reclassificado para resultados na venda da subsidiária, tal como faria se o método de consolidação adoptado fosse o directo. Esta interpretação é de aplicação prospectiva.

O Banco encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta interpretação ao nível das suas demonstrações financeiras.

IFRIC 17 – Distribuições em espécie a accionistas

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Novembro de 2008, a IFRIC 17 – Distribuições em espécie a accionistas, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar o tratamento contabilístico das distribuições em espécie a accionistas. Assim, estabelece que as distribuições em espécie devem ser registadas ao justo valor sendo a diferença para o valor de balanço dos activos distribuídos reconhecida em resultados aquando da distribuição.

O Banco não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

IFRIC 18 – Transferências de activos de clientes

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Novembro de 2008, a IFRIC 18 – Transferências de activos de clientes, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar o tratamento contabilístico de acordos celebrados mediante os quais uma entidade recebe activos de clientes para sua própria utilização e com vista a estabelecer posteriormente uma ligação dos clientes a uma rede ou conceder aos clientes acesso contínuo ao fornecimento de bens ou serviços.

A Interpretação clarifica:

- as condições em que um activo se encontra no âmbito desta interpretação;
- o reconhecimento do activo e a sua mensuração inicial;
- a identificação dos serviços identificáveis (um ou mais serviços em troca do activo transferido);
- o reconhecimento de proveitos;
- a contabilização da transferência de dinheiro por parte de clientes.

O Banco não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

Annual Improvement Project

Em Maio de 2008, o IASB publicou o Annual Improvement Project o qual alterou certas normas então em vigor. A data de efectividade das alterações varia consoante a norma em causa sendo a maioria de aplicação obrigatória para o Grupo em 2009.

As principais alterações decorrentes do Annual Improvement Project apresentam-se em seguida:

- Alteração à IFRS 5 Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais em descontinuação, efectiva para exercícios com início a partir de 1 de Julho de 2009. Esta alteração veio esclarecer que a totalidade dos activos e passivos de uma subsidiária devem ser classificados como activos não correntes detidos para venda de acordo com o IFRS 5 se existir um plano de venda parcial da subsidiária tendente à perda de controlo.

Esta norma será adoptada prospectivamente pelo Banco;

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais
31 de Dezembro de 2008

• Alteração à IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração clarifica que apenas alguns instrumentos financeiros classificados na categoria de negociação, e não todos, são exemplos de activos e passivos correntes.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 16 Activos fixos tangíveis, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração efectuada estabelece regras de classificação (i) das receitas provenientes da alienação de activos detidos para arrendamento subsequentemente vendidos e (ii) destes activos durante o tempo que medeia entre a data da cessão do arrendamento e a data da sua alienação.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 19 Benefícios dos empregados, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. As alterações efectuada permitiram clarificar (i) o conceito de custos com serviços passados negativos decorrentes da alteração do plano de benefícios definidos, (ii) a interacção entre o retorno esperado dos activos e os custos de administração do plano, e (iii) a distinção entre benefícios de curto e de médio e longo prazo.

As alterações do IAS 19 serão adoptadas pelo Grupo em 2009, embora não seja expectável que as mesmas tenham um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras consolidadas;

• Alteração à IAS 20 Contabilização dos subsídios do governo e divulgação de apoios do governo, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Esta alteração estabelece que o benefício decorrente da obtenção de um empréstimo do governo com taxas inferiores às praticadas no mercado, deve ser mensurado como a diferença entre o justo valor do passivo na data da sua contratação, determinado de acordo com o IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração e o valor recebido. Tal benefício deverá ser subsequentemente registado de acordo com o IAS 20.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 23 Custos de empréstimos obtidos, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. O conceito de custos de empréstimos obtidos foi alterado de forma a clarificar que os mesmos devem ser determinados de acordo com o método da taxa efectiva preconizado no IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, eliminando assim a inconsistência existente entre o IAS 23 e o IAS 39.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 27 Demonstrações financeiras consolidadas e separadas, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração efectuada a esta norma determina que nos casos em que um investimento numa subsidiária esteja registado pelo seu justo valor nas contas individuais, de acordo com o IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, e tal investimento qualifique para classificação como activo não corrente detido para venda de acordo com o IFRS 5 Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais em descontinuação, o mesmo deverá continuar a ser mensurado no âmbito do IAS 39.

Esta alteração não terá impacto nas demonstrações financeiras das entidades do Grupo na medida em que, nas respectivas contas individuais, os investimentos em subsidiárias são registados ao custo de aquisição de acordo com o IAS 27;

• Alteração à IAS 28 Investimentos em associadas, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. As alterações introduzidas ao IAS 28 tiveram como objectivo esclarecer (i) que um investimento numa associada deve ser tratado como um activo único para efeitos dos testes de imparidade a efectuar à luz do IAS 36 Imparidade de activos, (ii) que qualquer perda por imparidade a reconhecer não deverá ser alocada a activos específicos nomeadamente ao goodwill e (iii) que as reversões de imparidade são registadas como um ajustamento ao valor de balanço da associada desde que, e na medida em que, o valor recuperável do investimento aumente.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 38 Activos intangíveis, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Esta alteração veio determinar que uma despesa com custo diferido, incorrida no contexto de actividades promocionais ou publicitárias, só pode ser reconhecida em balanço quando tenha sido efectuado um pagamento adiantado em relação a bens ou serviços que serão recebidos numa data futura. O reconhecimento em resultados deverá ocorrer aquando a entidade tenha o direito ao acesso aos bens e os serviços sejam recebidos.

Não se espera que esta alteração tenha impactos significativos nas contas do Banco;

• Alteração à IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Estas alterações consistiram fundamentalmente em (i) esclarecer que é possível efectuar transferências de e para a categoria de justo valor através de resultados relativamente a derivados sempre que os mesmos iniciam ou terminam uma relação de cobertura em modelos de cobertura de fluxos de caixa ou de um investimento líquido numa associada ou subsidiária, (ii) alterar a definição de instrumentos financeiros ao justo valor através de resultados no que se refere à categoria de negociação, de forma a estabelecer que no caso de carteiras de instrumentos financeiros geridos em conjunto e relativamente aos quais exista evidência de actividades recentes tendentes a realização de ganhos de curto prazo, as mesmas devem ser classificadas como de negociação no seu reconhecimento inicial, (iii) alterar os requisitos de documentação e testes de efectividade nas relações de cobertura estabelecidas ao nível dos segmentos operacionais determinados no âmbito da aplicação do IFRS 8 Segmentos operacionais, e (iv) esclarecer que a mensuração de um passivo financeiro ao custo amortizado, após a interrupção da respectiva cobertura de justo valor, deve ser efectuada com base na nova taxa efectiva calculada na data da interrupção da relação de cobertura.

O Banco não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 40 Propriedades de investimento, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Na sequência desta alteração, as propriedades em construção ou desenvolvimento com vista ao seu uso subsequente como propriedades de investimento passam a estar incluídas no âmbito do IAS 40 (antes abrangidas pelo IAS 16 Activos fixos tangíveis). Tais propriedades em construção poderão ser registadas ao justo valor excepto se o mesmo não puder ser medido com fiabilidade, caso em que deverão ser registadas ao custo de aquisição.

O Banco encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta interpretação ao nível das suas demonstrações financeiras.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

IFRIC 12 Contratos de Concessão de Serviços

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) emitiu em Julho de 2007, a IFRIC 12 - Contratos de Concessão de Serviços, com data efectiva de aplicação obrigatória em 1 de Janeiro de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida. O endorsement por parte da União europeia ainda se aguarda, estando previsto para o primeiro trimestre de 2009. O IFRIC 12 aplica-se a contratos de concessão de serviços público-privados. Esta norma aplicar-se-á apenas a situações onde o concedente a) controla ou regula os serviços prestados pelo operador, e b) controla os interesses residuais das infra-estruturas, na maturidade do contrato.

Face à natureza dos contratos abrangidos por esta Norma não se estima qualquer impacto ao nível do Grupo.

IFRIC 13 Programas de Fidelização de Clientes

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Julho de 2007, a IFRIC 13 Programas de Fidelização de Clientes, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação aplica-se a programas de fidelização de clientes, onde são adjudicados créditos aos clientes como parte integrante de uma venda ou prestação de serviços e estes poderão trocar esses créditos, no futuro, por serviços ou mercadorias gratuitamente ou com desconto. Dado que a informação disponível ainda não permite determinar com rigor o impacto desta norma, nenhuma estimativa é apresentada. Contudo o Grupo encontra-se a recolher a informação que permita determinar com rigor os eventuais impactos.

Face à natureza dos contratos abrangidos por esta Norma não se estima qualquer impacto ao nível do Grupo.

IFRIC 15 – Acordos para construção de imóveis

O IFRIC 15 Acordos para construção de imóveis, entra em vigor para exercícios iniciados a partir de 1 de Janeiro de 2009.

Esta interpretação contém orientações que permitem determinar se um contrato para a construção de imóveis se encontra no âmbito do IAS 18 Reconhecimento de proveitos ou do IAS 11 Contratos de construção, sendo expectável que a IAS 18 seja aplicável a um número mais abrangente de transacções.

O Grupo não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

IFRIC 16 – Cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Julho de 2008, a IFRIC 16 – Cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Outubro de 2008, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar que:

- a cobertura de um investimento numa operação em moeda estrangeira poder ser aplicada apenas a diferenças cambiais decorrentes da conversão das demonstrações financeiras das subsidiárias na sua moeda funcional para a moeda funcional da casa-mãe e apenas por um montante igual ou inferior ao activo líquido da subsidiária;
- o instrumento de cobertura pode ser contratado por qualquer entidade do Grupo, excepto pela entidade que está a ser objecto de cobertura; e
- aquando da venda da subsidiária objecto de cobertura, o ganho ou perda acumulado referente à componente efectiva da cobertura é reclassificado para resultados.

Esta interpretação permite que uma entidade que utiliza o método de consolidação em escada, escolha uma política contabilística que permita a determinação do ajustamento de conversão cambial acumulado que é reclassificado para resultados na venda da subsidiária, tal como faria se o método de consolidação adoptado fosse o directo. Esta interpretação é de aplicação prospectiva.

O Grupo encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta interpretação ao nível das suas demonstrações financeiras.

IFRIC 17 – Distribuições em espécie a accionistas

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Novembro de 2008, a IFRIC 17 – Distribuições em espécie a accionistas, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar o tratamento contabilístico das distribuições em espécie a accionistas. Assim, estabelece que as distribuições em espécie devem ser registadas ao justo valor sendo a diferença para o valor de balanço dos activos distribuídos reconhecida em resultados aquando da distribuição.

O Grupo não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

IFRIC 18 – Transferências de activos de clientes

O International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), emitiu em Novembro de 2008, a IFRIC 18 – Transferências de activos de clientes, com data efectiva de aplicação obrigatória para exercícios iniciados a partir de 1 de Julho de 2009, sendo a sua adopção antecipada permitida.

Esta interpretação visa clarificar o tratamento contabilístico de acordos celebrados mediante os quais uma entidade recebe activos de clientes para sua própria utilização e com vista a estabelecer posteriormente uma ligação dos clientes a uma rede ou conceder aos clientes acesso contínuo ao fornecimento de bens ou serviços.

A Interpretação clarifica:

- as condições em que um activo se encontra no âmbito desta interpretação;
- o reconhecimento do activo e a sua mensuração inicial;
- a identificação dos serviços identificáveis (um ou mais serviços em troca do activo transferido);
- o reconhecimento de proveitos;
- a contabilização da transferência de dinheiro por parte de clientes.

O Grupo não espera que esta interpretação tenha um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras.

Annual Improvement Project

Em Maio de 2008, o IASB publicou o Annual Improvement Project o qual alterou certas normas então em vigor. A data de efectividade das alterações varia consoante a norma em causa sendo a maioria de aplicação obrigatória para o Grupo em 2009.

As principais alterações decorrentes do Annual Improvement Project apresentam-se em seguida:

- Alteração à IFRS 5 Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais em descontinuação, efectiva para exercícios com início a partir de 1 de Julho de 2009. Esta alteração veio esclarecer que a totalidade dos activos e passivos de uma subsidiária devem ser classificados como activos não correntes detidos para venda de acordo com o IFRS 5 se existir um plano de venda parcial da subsidiária tendente à perda de controlo.

Esta norma será adoptada prospectivamente pelo Grupo;

- Alteração à IAS 1 Apresentação das demonstrações financeiras, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração clarifica que apenas alguns instrumentos financeiros classificados na categoria de negociação, e não todos, são exemplos de activos e passivos correntes.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

- Alteração à IAS 16 Activos fixos tangíveis, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração efectuada estabelece regras de classificação (i) das receitas provenientes da alienação de activos detidos para arrendamento subsequentemente vendidos e (ii) destes activos durante o tempo que medeia entre a data da cessão do arrendamento e a data da sua alienação.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

- Alteração à IAS 19 Benefícios dos empregados, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. As alterações efectuadas permitiram clarificar (i) o conceito de custos com serviços passados negativos decorrentes da alteração do plano de benefícios definidos, (ii) a interacção entre o retorno esperado dos activos e os custos de administração do plano, e (iii) a distinção entre benefícios de curto e de médio e longo prazo.

As alterações do IAS 19 serão adoptadas pelo Grupo em 2009, embora não seja expectável que as mesmas tenham um impacto significativo nas suas demonstrações financeiras consolidadas;

- Alteração à IAS 20 Contabilização dos subsídios do governo e divulgação de apoios do governo, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Esta alteração estabelece que o benefício decorrente da obtenção de um empréstimo do governo com taxas inferiores às praticadas no mercado, deve ser mensurado como a diferença entre o justo valor do passivo na data da sua contratação, determinado de acordo com o IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração e o valor recebido. Tal benefício deverá ser subsequentemente registado de acordo com o IAS 20.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

- Alteração à IAS 23 Custos de empréstimos obtidos, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. O conceito de custos de empréstimos obtidos foi alterado de forma a clarificar que os mesmos devem ser determinados de acordo com o método da taxa efectiva preconizado no IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, eliminando assim a inconsistência existente entre o IAS 23 e o IAS 39.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

BANCO INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas
31 de Dezembro de 2008

• Alteração à IAS 27 Demonstrações financeiras consolidadas e separadas, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. A alteração efectuada a esta norma determina que nos casos em que um investimento numa subsidiária esteja registado pelo seu justo valor nas contas individuais, de acordo com o IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, e tal investimento qualifique para classificação como activo não corrente detido para venda de acordo com o IFRS 5 Activos não correntes detidos para venda e unidades operacionais em descontinuação, o mesmo deverá continuar a ser mensurado no âmbito do IAS 39.

Esta alteração não terá impacto nas demonstrações financeiras das entidades do Grupo na medida em que, nas respectivas contas individuais, os investimentos em subsidiárias são registados ao custo de aquisição de acordo com o IAS 27;

• Alteração à IAS 28 Investimentos em associadas, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. As alterações introduzidas ao IAS 28 tiveram como objectivo esclarecer (i) que um investimento numa associada deve ser tratado como um activo único para efeitos dos testes de imparidade a efectuar à luz do IAS 36 Imparidade de activos, (ii) que qualquer perda por imparidade a reconhecer não deverá ser alocada a activos específicos nomeadamente ao goodwill e (iii) que as reversões de imparidade são registadas como um ajustamento ao valor de balanço da associada desde que, e na medida em que, o valor recuperável do investimento aumente.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 38 Activos intangíveis, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Esta alteração veio determinar que uma despesa com custo diferido, incorrida no contexto de actividades promocionais ou publicitárias, só pode ser reconhecida em balanço quando tenha sido efectuado um pagamento adiantado em relação a bens ou serviços que serão recebidos numa data futura. O reconhecimento em resultados deverá ocorrer aquando a entidade tenha o direito ao acesso aos bens e os serviços sejam recebidos.

Não se espera que esta alteração tenha impactos significativos nas contas do Grupo;

• Alteração à IAS 39 Instrumentos financeiros: reconhecimento e mensuração, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Estas alterações consistiram fundamentalmente em (i) esclarecer que é possível efectuar transferências de e para a categoria de justo valor através de resultados relativamente a derivados sempre que os mesmos iniciam ou terminam uma relação de cobertura em modelos de cobertura de fluxos de caixa ou de um investimento líquido numa associada ou subsidiária, (ii) alterar a definição de instrumentos financeiros ao justo valor através de resultados no que se refere à categoria de negociação, de forma a estabelecer que no caso de carteiras de instrumentos financeiros geridos em conjunto e relativamente aos quais exista evidência de actividades recentes tendentes a realização de ganhos de curto prazo, as mesmas devem ser classificadas como de negociação no seu reconhecimento inicial, (iii) alterar os requisitos de documentação e testes de efectividade nas relações de cobertura estabelecidas ao nível dos segmentos operacionais determinados no âmbito da aplicação do IFRS 8 Segmentos operacionais, e (iv) esclarecer que a mensuração de um passivo financeiro ao custo amortizado, após a interrupção da respectiva cobertura de justo valor, deve ser efectuada com base na nova taxa efectiva calculada na data da interrupção da relação de cobertura.

O Grupo não espera quaisquer impactos significativos decorrentes da adopção desta alteração.

• Alteração à IAS 40 Propriedades de investimento, efectiva a partir de 1 de Janeiro de 2009. Na sequência desta alteração, as propriedades em construção ou desenvolvimento com vista ao seu uso subsequente como propriedades de investimento passam a estar incluídas no âmbito do IAS 40 (antes abrangidas pelo IAS 16 Activos fixos tangíveis). Tais propriedades em construção poderão ser registadas ao justo valor excepto se o mesmo não puder ser medido com fiabilidade, caso em que deverão ser registadas ao custo de aquisição.

O Grupo encontra-se a avaliar o impacto da adopção desta interpretação ao nível das suas demonstrações financeiras.

41. Empresas subsidiárias e associadas do Grupo Banco Investimento Imobiliário

Em 31 de Dezembro de 2008, as empresas subsidiárias do Grupo Banco Investimento Imobiliário incluídas na consolidação pelo método integral, foram as seguintes:

Empresas subsidiárias	Sede	Capital social	Moeda	Actividade económica	Grupo	Banco
					% de particip. directa	% de particip. directa
BII Internacional, S.G.P.S., Lda.	Funchal	25.000	EUR	Gestão de participações sociais	100,00	100,00
BII Finance Company Limited	George Town	25.000	USD	Financeira	100,00	-
BII Investimentos Internacional, S.A.	Luxemburgo	150.000	EUR	Gestão de fundos de investimento mobiliários	99,99	99,99



CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS E RELATÓRIO DE AUDITORIA

Introdução

- 1 Nos termos da legislação aplicável, apresentamos a Certificação Legal das Contas e Relatório de Auditoria sobre a informação financeira contida no Relatório de Gestão e nas demonstrações financeiras anexas do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008 do **Banco de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2008 (que evidencia um total de 4.407.002 milhares de euros e um total de capital próprio de 202.786 milhares de euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1.830 milhares de euros), a Demonstração dos resultados, a Demonstração das alterações nos capitais próprios e a Demonstração dos fluxos de caixa do exercício findo naquela data, e os correspondentes Anexos.

Responsabilidades

- 2 É da responsabilidade do Conselho de Administração:
 - a) a preparação de demonstrações financeiras, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas definidas pelo Banco de Portugal que tem como base a aplicação das Normas Internacionais de Relato Financeiro em vigor e adoptadas pela União Europeia, com excepção das matérias definidas nos nºs 2º e 3º do Aviso nº 1/2005 e no nº 2º do Aviso nº 4/2005 do Banco de Portugal ("NCA's"), que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Banco, o resultado das suas operações, as alterações nos seus capitais próprios e os fluxos de caixa;
 - b) que a informação financeira seja preparada de acordo com as NCA's e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
 - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados;
 - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e
 - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados.
- 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 da 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, utilizadas na sua preparação;
 - 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;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e,
 - a apreciação se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
- 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.
- 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 apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **Banco de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2008, o resultado das suas operações, os fluxos de caixa e as alterações nos capitais próprios no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas conforme definidas pelo Banco de Portugal e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 13 de Fevereiro de 2009



KPMG & Associados
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)
representada por
Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC n.º 1081)

Banco de investimento imobiliário

RELATÓRIO DE GESTÃO DO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO 2008

Banco de Investimento Imobiliário, S.A.
Sede: Rua do Ouro, 130 Lisboa 1100 - 576 Lisboa
Capital social: 157.000.000 euros
Nº Fiscal: 502.924.047
Nº Matrícula: 3.641/9300 129
(1ª Secção da Conservatória do Reg. Comercial de Lisboa)
Constituição: 1992/12/29

[Handwritten signatures]

Enquadramento macroeconómico e competitivo

O ano de 2008 fica definitivamente associado à propagação da crise do mercado de crédito hipotecário de alto risco norte-americano a demais segmentos de mercado, geografias e sectores económicos. A instabilidade financeira tornou-se denominador comum nos mercados e a degradação na actividade económica disseminou-se a países de elevado crescimento. A acção dos efeitos da globalização ampliou os ajustamentos e precipitou a economia mundial num clima de incerteza e de aversão ao risco complexo e de difícil erradicação. O agravamento vertiginoso da conjuntura e o enraizar de um ciclo vicioso de reforço de estímulos negativos entre sector financeiro e actividade económica suscitou a intervenção coordenada de governos, bancos centrais e outros agentes económicos, através da adopção de políticas de estímulo à actividade e de suporte aos mercados financeiros sem precedentes.

Depois de vários anos de crescimento económico consistente a economia mundial enfrenta o risco de recessão e de deflação. As principais economias deverão registar uma contracção do PIB em 2009 na ordem de 1% a 2%, em termos reais, e as economias em desenvolvimento verão o seu contributo para o crescimento económico mundial substancialmente diminuído. Uma envolvente económica débil, o processo de redução de endividamento e de exposição ao risco em marcha e as dificuldades em prospectiva para o mercado de trabalho são factores que poderão, desta feita, reforçar a tendência desinflacionista. O desequilíbrio repentino entre a procura e a oferta poderá incentivar a práticas concorrenciais mais agressivas pelo que o fenómeno desinflacionista poderá ganhar persistência e reforçar o risco de um cenário de deflação. Tal seria potencialmente devastador para o cenário de retoma económica, dado o ónus tremendo que exerceria sobre o valor real das dívidas, justificando a actuação enérgica das autoridades com medidas de estímulo à actividade económica.

As principais economias europeias apresentaram um abrandamento muito pronunciado no final do Verão, à medida que se intensificou a quebra nos fluxos de comércio mundial e se agravaram as condições financeiras nos mercados internacionais. Ao mesmo tempo, os indicadores de inflação, evidenciaram uma acentuada redução dos riscos para a estabilidade dos preços. Nestas condições, o Banco Central Europeu inverteu a estratégia, procedendo a várias reduções nas taxas directoras, de 4,25% em Julho para 2,5% no final do ano.

A economia portuguesa terá registado um fraco crescimento em 2008, com o PIB praticamente a estagnar, em termos reais, face ao ano anterior. O crescimento tem-se apresentado muito dependente do impulso e das condições externas, decorrente dos níveis de endividamento elevados do sector privado, da folga orçamental reduzida e da elevada dependência energética do exterior. Os ganhos de competitividade obtidos nos últimos anos são pouco expressivos para contrariar a quebra da procura externa, apesar do esforço de diversificação das exportações, quer em termos de mercados de destino quer na composição

dos bens e dos serviços exportados. Deste modo, a capacidade para desenvolver um processo de retoma económica autónomo afigura-se limitado.

O sistema financeiro internacional foi negativamente afectado pela crise de confiança nos mercados internacionais: com forte volatilidade, queda pronunciada das cotações bolsistas, redução nas posições detidas por não residentes em dívida e títulos accionistas e prémios de risco substancialmente mais elevados. A actividade bancária foi reflexo deste endurecimento das condições financeiras enfrentadas pela economia. A escassez de financiamento nos mercados de capitais e o agravamento da conjuntura recessiva reflectiu-se num endurecimento das condições financeiras praticadas, com repercussão na evolução do crédito à economia. Os resultados bancários foram prejudicados pela queda nas cotações bolsistas, com impacto directo na valorização das carteiras e indirecto através da reavaliação de activos entregues como garantia contra financiamento e nas comissões e outras remunerações associadas, e pelo aumento do incumprimento.

O crédito à economia deverá exibir um abrandamento expressivo nos próximos meses, com conjugação de redução da procura e de dificuldades acrescidas do lado da oferta de crédito, afectando o produto bancário. A maior dificuldade na capacidade de captação de fundos, o processo em curso de redução do nível de endividamento e a necessidade de preservação do capital significam uma menor propensão ao aumento dos riscos em balanço. Por outro lado, a conjuntura económica incerta limita intenções de despesa por parte do sector não financeiro. O crédito à habitação, na sequência da retracção continuada do sector imobiliário, apresentou um abrandamento expressivo em 2008. O crédito empresarial deverá apresentar comportamento semelhante no início de 2009 à medida que as linhas de crédito forem renegociadas. Por forma a mitigar estes efeitos, os planos públicos de suporte às economias incluem elementos facilitadores da emissão de dívida bancária no mercado internacional e a bonificação de juros a sectores economicamente mais vulneráveis e os bancos centrais têm vindo a ajustar as condições monetárias ao contexto económico recessivo. Não obstante, o aumento da concorrência na captação de fundos tem-se reflectido no esmagamento das taxas de margem, por via do aumento da remuneração dos depósitos e pela exigência de prémios de risco elevados para a emissão de dívida. Os rácios de eficiência, não ajustados pelo ciclo, evidenciam deterioração. A pressão nos rácios de adequação de capital, na sequência da reavaliação dos activos em balanço, assunção de responsabilidades contingentes e realização de perdas, tem levado à necessidade do reforço dos capitais.

Em Portugal, a acrescer às medidas atrás anunciadas, destaca-se a nacionalização de um banco comercial, que por sua vez, dada a sua natureza inaugural implicou o estabelecimento do necessário enquadramento legal referente à apropriação pública de participações privadas, e a intervenção directa do Banco de Portugal na gestão de outra instituição financeira envolvendo outros participantes de mercado. Reflexo da interdependência de mercados o Conselho Nacional de Supervisores Financeiros viu reforçadas as suas competências. Com o propósito de amortecer o impacto da crise sobre as famílias,

[Handwritten signatures and initials]

2

nomeadamente no caso do mercado de habitação, foi proposta em sede de Orçamento de Estado uma nova categoria de fundos de investimento imobiliário para arrendamento habitacional com benefícios fiscais associados, mas que carece ainda de legislação complementar. Não directamente relacionado com a crise cabe ainda referir as alterações à política de remuneração dos membros dos órgãos sociais das Instituições de Crédito, a alteração nas sanções a delitos contra-ordenacionais e penais no sistema financeiro, e os deveres de informação acrescidos relativos à divulgação de produtos e serviços financeiros (informação pré contratual, condições de prestação de serviço, entre outros) e no reporte ao supervisor, no âmbito da melhoria da transparência na actividade financeira. Entraram também em vigor as medidas relativas à renegociação das condições dos empréstimos à habitação e respectiva mobilidade bem como a clarificação relativa a cálculos de juros no crédito à habitação, depósitos bancários e outros créditos.



5

Relatório de Gestão do Conselho de Administração

Dando cumprimento às exigências legais e estatutárias de prestação de informação rigorosa, completa e oportuna, vem o Conselho de Administração apresentar às Autoridades, ao Accionista, aos Clientes e ao Público em geral, o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2008 do Banco de Investimento Imobiliário, S.A. (BII).

Durante o ano de 2008, o Banco Comercial Português, S.A. - Sociedade Aberta (BCP), manteve-se como único accionista do Banco de Investimento Imobiliário.

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo BII para os exercícios de 2008 e 2007 foram preparadas em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (IFRS) aprovadas pela União Europeia.

Na sequência da decisão tomada pelo Conselho de Administração Executivo do BCP no sentido de proceder à integração por fusão do BII no BCP e conforme comunicado no Relatório de Gestão do exercício de 2007, desde finais de Julho de 2006 a produção de crédito à promoção imobiliária e de crédito à habitação passou a ser contabilizada no BCP, recebendo o BII, como contrapartida, uma comissão de prestação de serviços pelo crédito à habitação originado nas sucursais Habitação.

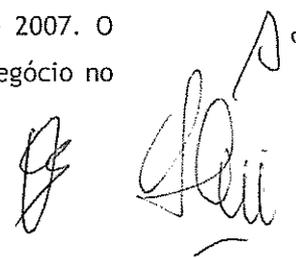
Nesse sentido, a actividade do BII, em 2008, consistiu na gestão da carteira de crédito à habitação e à promoção imobiliária constituída até finais de Julho de 2006, ocorrendo apenas libertações de tranches pontuais nos produtos de crédito à promoção imobiliária ao abrigo de contratos anteriormente firmados com os clientes.

Em termos de indicadores patrimoniais, em 31 de Dezembro de 2008, o activo total e o crédito líquido sobre clientes atingiram 4.387 milhões de euros e 3.624 milhões de euros, respectivamente.

A carteira de crédito bruta atingiu 3.695 milhões de euros em 31 de Dezembro de 2008, o que representou um decréscimo de 12,1% face ao valor registado no final de Dezembro de 2007, como resultado da não contabilização de novas operações, como anteriormente referido. O crédito à habitação representava 64% do total da carteira de crédito, enquanto que a proporção do crédito à promoção imobiliária ascendia a 36%.

O crédito vencido em 2008, reflectindo, em parte, os efeitos da conjuntura económica, evidenciou uma evolução desfavorável, atingindo 69,5 milhões de euros em 31 de Dezembro de 2008, o que representou um acréscimo de 46,4% face ao valor registado em 2007.

No final de 2008, o BII apresentava um quadro de 62 colaboradores, evidenciando uma diminuição de 10 colaboradores, face ao total registado em 31 de Dezembro de 2007. O reduzido quadro de colaboradores é consequência do processo de integração do negócio no



h3

BCP, já que no BII permaneceram apenas os colaboradores com funções comerciais no crédito à habitação e com colocação nas sucursais Habitação, funcionalmente dependentes das Direcções Comerciais do BCP.

Os resultados em 2008 ascenderam a 218 milhares de euros, comparando desfavoravelmente com os 11.534 milhares de euros registados no período homólogo de 2007.

Esta evolução foi determinada, por um lado, pelo comportamento desfavorável da margem financeira, como resultado, quer do efeito volume, quer do efeito taxa, este último associado à intensificação concorrencial e à envolvente dos mercados financeiros, e, por outro, pelas dotações para imparidades de crédito.

Os custos operacionais, contabilizados em 2008, totalizaram 12.060 milhares de euros, registando uma redução de 5,0% face aos custos apurados em idêntico período de 2007.

As dotações para imparidades e provisões, líquidas de reversões e recuperações, relevadas em 2008, evoluíram desfavoravelmente, fruto da difícil conjuntura económica vivida.

O valor global das dotações para imparidades de crédito, líquido de reversões e recuperações, foi de 23.934 milhares de euros em 2008, comparando com 9.240 milhares de euros em 31 de Dezembro de 2007. A percentagem de crédito vencido há mais de 90 dias no crédito total cifrou-se em 1,3%, tendo o respectivo rácio de cobertura atingido 144,2%.

O indicador "cost to income" situou-se em 29,1% em 31 de Dezembro de 2008, comparando com 25,8% em igual período de 2007, reflectindo a redução dos proveitos totais, não obstante o desempenho positivo dos custos operacionais.

O redimensionamento do quadro de colaboradores, que foi mais acentuado no decurso do ano de 2007, decorrente da já referida integração do negócio no BCP, conjugado com a maior eficácia na gestão dos custos associados à recuperação dos créditos vencidos da promoção imobiliária, que passaram a estar centralizados na Direcção de Recuperação de Crédito do BCP, contribuiu para a evolução favorável dos custos operacionais, ao mesmo tempo que o menor volume de negócios permitiu a redução dos custos variáveis associados à concessão de novo crédito.

Os rácios de capital reportados a 31 de Dezembro de 2008 foram determinados no quadro regulamentar de Basileia II, tendo sido utilizados o método padrão para calcular os requisitos de capital para riscos de crédito e o método do indicador básico para o risco operacional. O Banco de Investimento Imobiliário, S.A. concluiu o exercício de 2008 com um rácio de solvabilidade de 11,6%.

O BII não tem qualquer exposição ao mercado de crédito imobiliário "US subprime / Alt-A", nomeadamente através de "Residential Mortgage-Backed Securities" (RMBS), "Commercial Mortgage-Backed Securities" (CMBS), "Asset-Backed Securities" (ABS) ou "Collateralised Debt

A.
G. L.

2

Obligations" (CDO), veículos "Special Purpose Entities" (SPES), nem tem exposição a seguradoras de tipo "monoline" ou produtos estruturados.

O BII realiza operações com derivados fundamentalmente para efectuar coberturas de risco decorrentes da actividade corrente do Banco, compreendendo essencialmente a cobertura do risco de taxa de juro.

Para efeitos do disposto na alínea b) do número um do artigo 376º do Código das Sociedades Comerciais, propõe-se a transferência do resultado negativo do exercício do Banco de Investimento Imobiliário, S.A. no valor de 1.830.061,07 euros para a conta de resultados transitados.

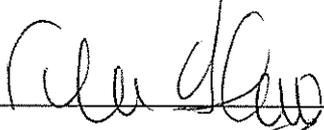
Lisboa, 10 de Fevereiro de 2009



Armando António Martins Vara



Manuel Frederico Lupi Bello



Filipe Maria de Sousa Ferreira Abecasis

b

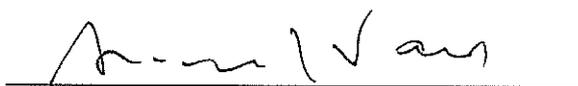
DECLARAÇÃO

Declara-se que, tanto quanto é do conhecimento dos abaixo assinados, as demonstrações financeiras, individuais e consolidadas, do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., (“BII” ou “Banco”), as quais compreendem: (i) os balanços individuais e consolidados em 31 de Dezembro de 2008; (ii) as demonstrações individuais e consolidadas dos resultados, dos fluxos de caixa e das alterações nos capitais próprios em 31 de Dezembro de 2008 e as correspondentes notas explicativas, individuais e consolidadas, que incluem as políticas contabilísticas significativas; dão uma imagem verdadeira e apropriada da posição financeira individual e consolidada do Banco, com referência a 31 de Dezembro de 2008 e dos resultados individuais e consolidados das suas operações, das alterações no capital próprio e nos seus fluxos de caixa individuais e consolidados relativos ao exercício de 2008, de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), tal como definidas pelo Banco de Portugal, e o IAS 34 – Relato Financeiro Intercalar, respectivamente.

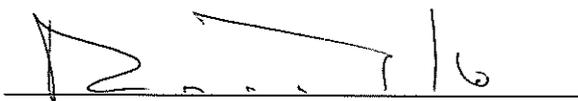
As demonstrações financeiras, individuais e consolidadas do Banco, referentes a 31 de Dezembro de 2008 foram aprovadas pelo Conselho de Administração em 10 de Fevereiro de 2009.

Mais se declara que o relatório de gestão de 2008 do BII, expõe fielmente a evolução dos negócios, do desempenho e da posição do Banco e das empresas incluídas no perímetro de consolidação e contém uma descrição dos principais riscos e incertezas com que se defronta.

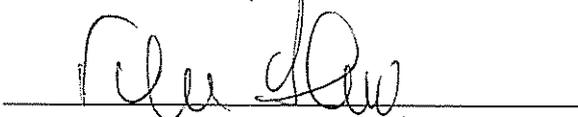
Lisboa, 10 de Fevereiro de 2009



Armando António Martins Vara

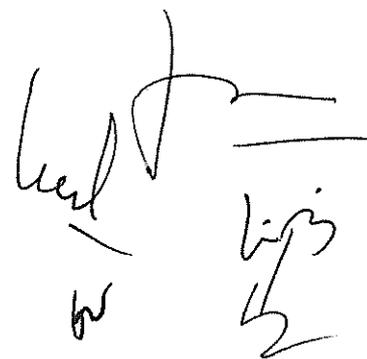


Manuel Frederico Lupi Bello



Filipe Maria de Sousa Ferreira Abecasis

**RELATÓRIO E PARECER DO CONSELHO FISCAL
RELATIVOS AO EXERCÍCIO DE 2008**



Exmos. Senhores Accionistas do
Banco de Investimento Imobiliário, S.A.

De acordo com o disposto na alínea g) do número 1 do artigo 420º do Código das Sociedades Comerciais, cumpre-nos na qualidade de membros do Conselho Fiscal do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., apresentar o Relatório da nossa acção fiscalizadora, bem como o parecer sobre o relatório de gestão, contas e propostas apresentadas pelo Conselho de Administração do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., relativamente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008.

Através de contactos estabelecidos com o Conselho de Administração, bem como de esclarecimentos e de informação recolhida junto dos serviços competentes, informámo-nos acerca da actividade do Banco e da gestão do negócio desenvolvida e procedemos à verificação da informação financeira produzida ao longo do exercício findo em 31 de Dezembro de 2008, efectuando as análises julgadas convenientes.

Averiguámos a observância da Lei e dos Estatutos do Banco, procedemos à verificação da regularidade da escrituração contabilística e da respectiva documentação de suporte, verificámos se as políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados pelo Banco conduzem a uma correcta avaliação do património e dos resultados e levámos a cabo outros procedimentos julgados necessários nas circunstâncias.

Após o encerramento das contas apreciámos os documentos de prestação de contas referentes às contas consolidadas e às contas individuais, nomeadamente, o relatório de gestão, elaborado pelo Conselho de Administração, bem como as demonstrações financeiras, apresentadas que compreendem o Balanço, as Demonstrações dos Resultados, a Demonstração das alterações nos capitais próprios e a Demonstração dos fluxos de caixa, e os correspondentes Anexos.

Tomámos conhecimento da Certificação Legal e Relatório de Auditoria das Contas Consolidadas e da Certificação Legal e Relatório de Auditoria das Contas Individuais, ambos sem reservas, emitidos pela KPMG & Associados, SROC, S.A., e com cujos teores concordámos.

L

Do Conselho de Administração e seus representantes obtivemos as informações e os esclarecimentos solicitados, o que agradecemos, concluindo que:

- a) As demonstrações financeiras consolidadas e individuais permitem uma adequada compreensão da situação financeira e dos resultados do Banco;
- b) As políticas contabilísticas e os critérios valorimétricos adoptados são adequados; e
- c) O relatório de gestão apresenta a evolução dos negócios e da situação do Banco, em conformidade com as disposições legais e estatutárias.

Em resultado do trabalho desenvolvido somos de parecer que a Assembleia-Geral Anual do Banco aprove:

- a) O Relatório de Gestão e as Contas Consolidadas e Individuais referentes ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2008;
- b) A proposta de aplicação de resultados contida no mencionado Relatório de Gestão.

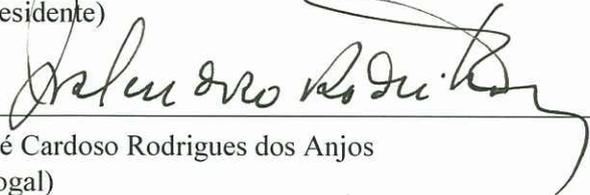
Finalmente, não podemos deixar de salientar e agradecer a excelente colaboração recebida no desempenho das suas funções do Conselho de Administração do Banco e dos serviços com os quais tivemos oportunidade de contactar.

Lisboa, 10 de Fevereiro de 2009

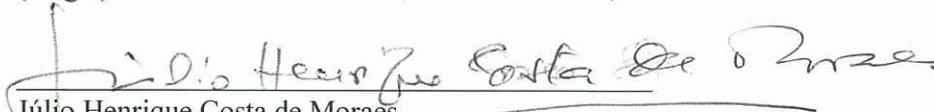
O Conselho Fiscal



Luís Miguel Couceiro Pizarro Beleza
(Presidente)



José Cardoso Rodrigues dos Anjos
(Vogal)



Júlio Henrique Costa de Moraes
(Vogal)



KPMG & Associados, S.R.O.C., S.A.
representada por
Vitor Manuel da Cunha Ribeirinho (ROC nº 1081)

-----Acta N.º 31-----

----- Aos 23 de Março de 2009, pelas 12,30 horas reuniu, na Rua Augusta, n.º 84, em Lisboa, por não haver condições adequadas na sede social, a Assembleia Geral do **Banco de Investimento Imobiliário, S.A.**, com sede na Rua do Ouro, 130, em Lisboa, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa e com o número único de matrícula e de identificação fiscal 502.924.047 e o capital social de 157.000.000 de euros.-----

----- Presidiu aos trabalhos o Presidente da Mesa da Assembleia Geral, Senhor Prof. Dr. Rui Manuel Parente Chancerelle de Machete, o qual foi coadjuvado pelo Vice-Presidente da Mesa, Senhor Dr. Alcides de Oliveira Costa, e secretariado pela Secretária da Sociedade, Senhora Dra. Ana Isabel dos Santos de Pina Cabral. -----

----- O Senhor Presidente declarou que, conforme a lista de presenças que lhe foi

presente e que rubricou, se encontrava representado o accionista Banco Comercial Português, S.A., titular da totalidade do capital social. -----

----- Encontravam-se ainda presentes membros do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal, tendo os ausentes justificado a falta. -----

----- Pelo representante do accionista único foi declarado que pretendia constituir-se em assembleia geral universal, nos termos do artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais, para deliberar sobre a seguinte **Ordem de Trabalhos**: -----

----- 1º Deliberar sobre o relatório de gestão e as contas do exercício de 2008, individuais e consolidadas; -----

----- 2º Deliberar sobre a proposta de aplicação de resultados; -----

----- 3º Proceder à apreciação geral da administração e fiscalização da sociedade; -----

----- 4º Proceder à eleição de Vogal Suplente do Conselho Fiscal. -----

----- De seguida, tomou a palavra o Senhor Presidente para dizer que, encontrando-se presente a totalidade do capital social da sociedade, a presente Assembleia podia validamente reunir sem observância das formalidades prévias da convocação, nos termos do artigo 54º, do Código das Sociedades Comerciais, e deliberar sobre a mencionada Ordem de Trabalhos. ---

----- Tendo submetido à apreciação o **primeiro ponto** da Ordem de Trabalhos, após ter verificado que todos os presentes conheciam o Relatório de Gestão e as Contas do exercício de 2008, quer individuais, quer consolidadas, o Senhor Presidente colocou à votação os documentos em análise, tendo os mesmos sido aprovados pelo representante do accionista único. -----

----- Posto à apreciação o **segundo ponto** da Ordem de Trabalhos e como ninguém desejasse usar da palavra, foi submetida à votação e aprovada pelo representante do accionista único a proposta do Conselho de Administração sobre a aplicação de resultados, do seguinte teor: -----

----- “Para efeitos do disposto na alínea b) do número um do artigo 376º do Código das Sociedades Comerciais, propõe-se a transferência do resultado negativo do exercício do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., no valor de 1.830.061,07 euros, para a conta de resultados transitados.” -----

----- No âmbito do **terceiro ponto** da Ordem de Trabalhos, foi apresentada verbalmente e aprovada pelo representante do accionista Banco Comercial Português, S.A. a seguinte proposta: -----

----- “Considerando: -----

----- a) A forma completa e esclarecedora como a actividade da Sociedade está descrita no relatório distribuído, bem como o modo exaustivo como as contas esclarecem o respectivo conteúdo; -----

----- b) A actuação do Conselho Fiscal, cujo valioso contributo transparece do respectivo parecer, -----

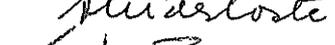
proponho que esta Assembleia se congratule com a forma como foram exercidas a administração e fiscalização da sociedade no exercício findo em 31 de Dezembro de 2008,

expressando um voto de confiança e de louvor à actividade desenvolvida por aqueles órgãos sociais e por cada um dos respectivos membros.” -----

----- No âmbito do **quarto ponto** da Ordem de Trabalhos, foi apresentada verbalmente e aprovada pelo representante do accionista único, Banco Comercial Português, S.A., a seguinte proposta:-----

----- “Em virtude da renúncia apresentada pelo Senhor Dr. José Afonso Gil, em 23 de Abril de 2008, ao cargo de Vogal Suplente do Conselho Fiscal, proponho a eleição do Senhor Dr. Fernando Augusto de Sousa Ferreira Pinto, para exercer o referido cargo até ao fim do triénio em curso (2007/2009).” -----

----- Esgotada a Ordem de Trabalhos o Senhor Presidente, após ter agradecido a todos os presentes a colaboração prestada no decurso da assembleia, deu por encerrada a sessão, dela tendo sido elaborada a presente acta, que, após ter sido lida e aprovada, vai ser assinada pelos Senhores Membros da Mesa e pela Senhora Secretária da Sociedade. -----

L. D. B. M. 
L. D. A. C. 
L. D. A. P. C. 

Compliance com as recomendações do Financial Stability Forum (FSF) e do Committee of European Banking Supervisors (CEBS) relativas à transparência de informação e à valorização de activos

I. Modelo de Negócio	Página
1. Descrição do modelo de negócio (i.e., razões para o desenvolvimento das actividades/negócios e respectiva contribuição para o processo de criação de valor) e,	Relatório de Gestão do Conselho de Administração pág. 5-7
2. Descrição das estratégias e objectivos (incluindo as estratégias e objectivos especificamente relacionados com a realização de operações de litigação e com produtos estruturados);	Relatório de Gestão do Conselho de Administração pág. 5-7
3. Descrição da importância das actividades desenvolvidas e respectiva contribuição para o negócio (incluindo uma abordagem em termos quantitativos);	Relatório de Gestão do Conselho de Administração pág. 5-7
4. Descrição do tipo de actividades desenvolvidas, incluindo a descrição dos instrumentos utilizados, o seu funcionamento e critérios de qualificação que os	Relatório de Gestão do Conselho de Administração pág. 5-7
5. Descrição do objectivo e da amplitude do envolvimento da instituição (i.e. compromissos e obrigações assumidos), relativamente a cada actividade	Relatório de Gestão do Conselho de Administração pág. 5-7
II. Riscos e Gestão dos Riscos	
6. Descrição da natureza e amplitude dos riscos incorridos em relação a actividades desenvolvidas e instrumentos utilizados;	Relatório de Gestão pág 5-7; Notas 6-7,38 às Contas Consolidadas.
7. Descrição das práticas de gestão de risco (incluindo, em particular, na actual (Na crise actual, deverá ser dada especial atenção ao risco de liquidez)	Nota 38 às Contas Consolidadas
III. Impacto do período de turbulência financeira nos resultados	
8. Descrição qualitativa e quantitativa dos resultados, com ênfase nas perdas (quando	Notas 6-7 às Contas Consolidadas.
9. Decomposição dos "write-downs"/perdas por tipos de produtos e instrumentos	Não aplicável
10. Descrição dos motivos e factores responsáveis pelo impacto sofrido;	Enquadramento Macroeconómico e Competitivo pág. 2-4
11. Comparação de i) impactos entre períodos (relevantes) e de ii) demonstrações financeiras antes e depois do impacto do período de turbulência;	Relatório de Gestão do Conselho de Administração pág. 5-7
12. Decomposição dos "write-downs" entre montantes realizados e não realizados;	Notas 6,7 às Contas Consolidadas
13. Descrição da influência da turbulência financeira na cotação das acções da entidade;	Não aplicável
14. Divulgação do risco de perda máxima e descrição de como a situação da instituição	Nota 38 às contas Consolidadas
15. Divulgação do impacto que a evolução dos "spreads" associados às responsabilidades da própria instituição teve em resultados, bem como dos métodos utilizados para determinar este impacto;	Nota 38 às contas Consolidadas
IV. Níveis e tipos das exposições afectadas pelo período de turbulência	
16. Valor nominal (ou custo amortizado) e justo valor das exposições "vivas";	Nota 19 à Contas Consolidadas.
17. Informação sobre mitigantes do risco de crédito (e.g. através de <i>credit default swaps</i>) e o respectivo efeito nas exposições existentes;	Nota 19 à Contas Consolidadas.
18. Divulgação detalhada sobre as exposições, com decomposição por:	
- Nível de senioridade das exposições/franches detidas;	Não aplicável
- Nível da qualidade de crédito (e.g. <i>ratings, vintage</i>);	Não aplicável
- Áreas geográficas de origem;	Não aplicável
- Sector de actividade;	Não aplicável
- Origem das exposições (emitidas, relidas ou adquiridas);	Não aplicável
- Características do produto: e.g. <i>ratings</i> , peso/parcela de activos <i>sub-prime</i> associados, taxas de desconto, <i>spreads</i> , financiamento;	Não aplicável
- Características dos activos subjacentes: e.g. <i>vintages</i> , rácio "loan-to-value", privilégios creditórios; vida média ponderada do activo subjacente, pressupostos de evolução das situações de pré-pagamento, perdas esperadas.	Não aplicável
19. Movimentos ocorridos nas exposições entre períodos relevantes de reporte e as	Não aplicável
20. Explicações acerca das exposições (incluindo "veículos" e, neste caso, as	Não aplicável
21. Exposição a seguradoras de tipo "monoline" e qualidade dos activos segurados:	
- Valor nominal (ou custo amortizado) das exposições seguradas bem como o montante de protecção de crédito adquirido;	Não aplicável
- Justo valor das exposições "vivas", bem como a respectiva protecção de crédito;	Não aplicável
- Valor dos "write-downs" e das perdas, diferenciado entre montantes realizados e não realizados;	Não aplicável
- Decomposição das exposições por <i>rating</i> ou contraparte.	Não aplicável
V. Políticas contabilísticas e métodos de valorização	
22. Classificação das transacções e dos produtos estruturados para efeitos contabilísticos e o respectivo tratamento contabilístico;	Nota 36 às Contas Consolidadas.
23. Consolidação das <i>Special Purpose Entities</i> (SPE) e de outros "veículos" e	Nota 1 às Contas Consolidadas (Políticas Contabilísticas).
24. Divulgação detalhada do justo valor dos instrumentos financeiros:	
- Instrumentos financeiros aos quais é aplicado o justo valor;	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
- Hierarquia do justo valor (decomposição de todas as exposições mensuradas ao justo valor na hierarquia do justo valor e decomposição entre disponibilidades e instrumentos derivados bem como divulgação acerca da migração entre níveis da hierarquia);	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
- Tratamento dos "day 1 profits" (incluindo informação quantitativa);	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
- Utilização da opção do justo valor (incluindo as condições para a sua utilização) e respectivos montantes (com adequada decomposição);	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
25. Descrição das técnicas de modelização utilizadas para a valorização dos	
- Técnicas de modelização e dos instrumentos a que são aplicadas;	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
- Processos de valorização (incluindo em particular os pressupostos e os <i>inputs</i> nos quais se baseiam os modelos);	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
- Tipos de ajustamento aplicados para reflectir o risco de modelização e outras incertezas na valorização;	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
- Sensibilidade do justo valor (nomeadamente a variações em pressupostos e <i>inputs</i> chave);	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
- <i>Stress scenarios</i> .	Notas 19 e 35 às Contas Consolidadas.
VI. Outros aspectos relevantes na divulgação	
26. Descrição das políticas de divulgação e dos princípios que são utilizados no reporte das divulgações e do reporte financeiro.	Notas 1 às Contas Consolidadas (Políticas Contabilísticas).

[Handwritten signatures and initials]