

Banco de investimento  
**imobiliário**

**RELATÓRIO DE GESTÃO DO  
CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO  
2013**

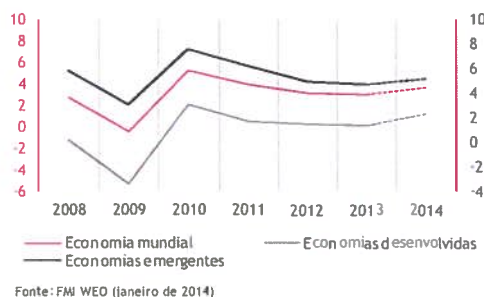
Banco de Investimento Imobiliário, S.A., com sede na Rua do Ouro, 130, Lisboa, o Capital Social de 217.000.000 euros, matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa sob o número único de matrícula e de identificação fiscal 502 924 047

## Enquadramento Económico e Financeiro

### ENQUADRAMENTO ECONÓMICO MUNDIAL

Segundo o Fundo Monetário Internacional (FMI), o ritmo de crescimento mundial manteve-se moderado em 2013, refletindo a perda de vigor das economias emergentes, fruto de condicionantes cíclicas e da persistência de desequilíbrios estruturais, e níveis de crescimento anémicos nos países desenvolvidos, num quadro orçamental genericamente restritivo, cujos efeitos adversos sobre o andamento da atividade foram apenas parcialmente mitigados pela manutenção de políticas monetárias extremamente acomodáticas pelos principais bancos centrais.

**CRESCIMENTO DA ECONOMIA GLOBAL MANTÉM-SE MODERADO**  
Taxa de variação anual do PIB real (em %)



Na zona euro, apesar do ciclo recessivo ter sido interrompido no segundo trimestre de 2013, o desempenho das economias que a compõem permaneceu assimétrico. A transmissão desigual da política monetária traduziu-se num fator restritivo da retoma da “periferia”, ainda num contexto de sobre-endividamento público e privado. A este respeito, a concretização da União Bancária em 2014 deverá revelar-se benéfica para a evolução do crédito e, dessa forma, para a sustentação da retoma económica. Não obstante as perspetivas de robustecimento do sistema financeiro e de gradual recuperação da atividade em 2014, o Banco Central Europeu (BCE) deverá manter, ou eventualmente reforçar, o cariz acomodatório da política monetária, sobretudo em caso de agravamento dos riscos deflacionistas.

Ao longo de 2013, a economia dos EUA registou um abrandamento face ao ano anterior, num contexto de tensões políticas relacionadas com a modalidade e magnitude da consolidação orçamental em curso. Ainda assim, a atividade produtiva manteve-se suportada, sobretudo, pelo consumo privado, que beneficiou da recuperação do mercado laboral, assim como da valorização das habitações, num contexto em que as taxas de juro hipotecárias se mantiveram em níveis historicamente baixos. Em 2014, o FMI espera uma aceleração do PIB, sendo que o principal risco para este cenário de recuperação da economia consiste na reação do mercado imobiliário à expectável redução gradual do programa de compra de ativos por parte da Reserva Federal (Fed) anunciado em dezembro de 2013.

Em 2014, os desafios para o crescimento global incidem primordialmente sobre o impacto potencialmente desfavorável sobre o sistema financeiro global decorrente das perspetivas de redução do grau de acomodação da política monetária da Fed, ao que acresce o

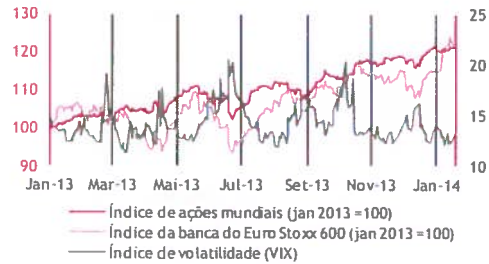
*Handwritten signature*

arrefecimento projetado para a economia chinesa. Ainda assim, o FMI antecipa uma aceleração do PIB mundial de 3,0% para 3,7%.

### MERCADOS FINANCEIROS GLOBAIS

O comportamento dos mercados financeiros em 2013 foi marcado por uma redução da volatilidade e por uma maior apetência pelas classes de maior risco, associada à prevalência generalizada de políticas monetárias expansionistas. Os índices acionistas norte-americanos registaram valorizações em torno dos 30%, cerca de 10% superiores às dos congéneres europeus, EuroStoxx 50 e DAX. A subida superior a 50% do índice japonês Nikkei 225 foi o destaque no universo acionista mundial.

#### POLÍTICAS MONETÁRIAS EXPANSIONISTAS IMPULSIONAM MERCADOS FINANCEIROS



Fonte: Bloomberg

No mercado de dívida, a subida das *yields* das obrigações dos países percecionados como mais seguros foi o resultado das expectativas de que a Fed poderia remover o seu programa de injeção de liquidez, perante a melhoria dos indicadores de atividade da generalidade das economias avançadas. Na zona euro, os prémios de risco da dívida pública dos países da “periferia” contraíram-se significativamente, num contexto em que Irlanda e Espanha concluíram com sucesso os respetivos programas de ajuda financeira e em que se perspetiva um reforço para a integração europeia com os passos dados para a criação de uma união bancária. Ainda na zona euro, a redução da liquidez excessiva no sistema bancário, consubstanciada nos reembolsos antecipados de parte da liquidez injetada no âmbito das operações de cedência de fundos de longo prazo (LTRO) de 2011 e 2012, traduziu-se numa pressão ascendente sobre as taxas de juro do mercado monetário e sobre o euro, o qual atingiu novos máximos desde 2008 face ao iene e desde 2009 face ao dólar.

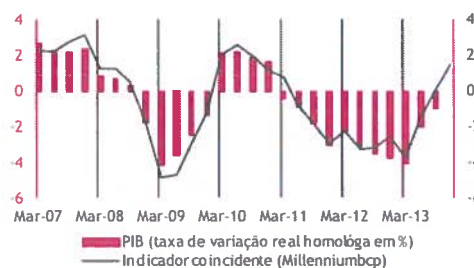
Outro destaque no mercado cambial diz respeito às moedas de alguns países emergentes, especialmente aqueles com balanças de pagamentos deficitárias que, em face das perspetivas de alteração da política monetária da Fed, registaram fortes desvalorizações ao longo do ano.

## PERSPETIVAS PARA A ECONOMIA PORTUGUESA E IMPLICAÇÕES PARA O NEGÓCIO BANCÁRIO

O processo de ajustamento estrutural em curso desde o pedido de assistência financeira do governo português, em maio de 2011, continuou a ser o principal determinante da evolução da atividade económica ao longo de 2013. Neste contexto, o PIB português voltou a contrair-se, porém, a um ritmo inferior ao observado no ano anterior, o que é explicado pela estabilização da procura doméstica (após a forte queda registada em 2012), em conjugação com a manutenção do contributo positivo das exportações líquidas. De entre as componentes do PIB que tiveram maior influência sobre este desempenho salienta-se, do lado da procura, a recuperação do consumo privado, impulsionada pela inversão da tendência de queda do rendimento disponível, e, do lado da oferta, a menor queda da construção e a moderação do ritmo de contração da atividade industrial.

Para 2014 prevê-se a manutenção da trajetória de recuperação da economia portuguesa suportada pelas perspetivas de robustez da procura externa e pela melhoria progressiva da atividade doméstica. Porém, os níveis de incerteza permanecem ainda elevados, refletindo, por um lado, as dúvidas em torno das condições em que o tesouro português se financiará após o término do Programa de

### ECONOMIA PORTUGUESA REGISTOU CONTRAÇÃO MAIS MODERADA EM 2013



Fonte: Datastream e Millenniumbcp

Assistência Económica e Financeira (PAEF), previsto para maio; e, por outro lado, eventuais riscos de abrandamento da procura externa, num quadro de perspetivas de crescimento moderado da economia mundial e de existência de riscos de deterioração das condições nos mercados financeiros internacionais, que têm vindo a ser suportados por políticas de elevado grau de acomodação monetária.

No que respeita ao sistema bancário, a sua evolução ao longo do ano de 2013 também persistiu condicionada pela implementação do PAEF e pela manutenção de um contexto de fragmentação dos mercados europeus. Não obstante os resultados terem permanecido negativos em 2013, o sistema bancário português reforçou os rácios de solvabilidade para níveis superiores ao mínimo regulamentar (10%) através de operações de recapitalização, com recurso a capitais públicos e privados, e de políticas de redução seletiva da exposição ao risco.

As restrições de balanço, o custo do capital, a perceção elevada do risco, mas também uma clara diminuição da procura de crédito com padrão de risco normal, conduziram a uma redução do crédito concedido em 2013 a um ritmo semelhante ao verificado em 2012. Simultaneamente, houve um reforço do peso dos depósitos domésticos, conferindo maior estabilidade à estrutura de financiamento dos bancos. Em 2013, os recursos de bancos

centrais mantiveram-se relativamente estáveis face ao ano anterior, traduzindo, essencialmente, a manutenção de fortes restrições no acesso ao mercado interbancário. A queda do crédito e a sustentação dos depósitos resultou na convergência do rácio crédito-depósitos para perto do objetivo indicativo de 120%.

A rentabilidade do setor bancário esteve pressionada essencialmente pela redução da margem financeira e pelo aumento das imparidades totais. O contexto de taxas de juro baixas influenciou negativamente a margem financeira, apesar do esforço de redução dos custos dos depósitos e a maior adequação das taxas ativas em função do risco de crédito e de liquidez da operação. A diminuição do produto bancário suplantou a redução dos custos operacionais, resultando num agravamento dos rácios de eficiência.

Os sinais preliminares de melhoria do ambiente económico revelaram-se insuficientes para inverter a evolução ascendente do crédito vencido, com especial incidência no segmento das empresas. Em face disso, os níveis de cobertura dos riscos de crédito foram reforçados.

Em 2013, chegou-se a acordo relativamente ao projeto da União Bancária, que prevê maiores exigências regulamentares, institui uma maior harmonização do quadro regulamentar e de supervisão no espaço europeu, e prevê mecanismos específicos de recuperação e resolução dos bancos, com o objetivo principal de fomentar a reintegração dos mercados financeiros europeus e de diminuir efeitos perversos derivados da forte interligação existente entre risco soberano e risco do sistema bancário.



## 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 acionista, aos clientes e ao público em geral, o Relatório de Gestão e as Contas do Exercício de 2013 do Banco de Investimento Imobiliário, S.A. (BII).

Durante o ano de 2013, o Banco Comercial Português, S.A. - Sociedade Aberta (BCP), manteve-se como único acionista do Banco de Investimento Imobiliário.

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo BII para o exercício findo em 31 de dezembro 2013, foram preparadas para efeitos de reconhecimento e mensuração em conformidade com as IFRS aprovadas pela UE e em vigor nessa data.

Na sequência da decisão tomada pelo órgão de Administração do BCP, e conforme referido no Relatório de Gestão do exercício de 2007, a produção de crédito à promoção imobiliária e de crédito à habitação passou, a partir de finais de julho de 2006, a ser contabilizada nos livros do BCP.

Em conformidade, a atividade do BII em 2013 consistiu na gestão da carteira de crédito à habitação e à promoção imobiliária constituída até finais de julho de 2006, e na libertação de “tranches” pontuais nos produtos de crédito à promoção imobiliária ao abrigo de contratos anteriormente firmados com os clientes.

Em termos de indicadores patrimoniais consolidados, em 31 de dezembro de 2013, o ativo total e o crédito a clientes (líquido) do BII cifraram-se, respetivamente, em 7.114 milhões de euros e em 1.986 milhões de euros.

A carteira de crédito (bruto) situou-se em 2.114 milhões de euros em 31 de dezembro de 2013, o que representou um decréscimo de 10,8% face ao montante relevado no final de 2012, evidenciando a ausência de contabilização de novas operações de crédito, conforme anteriormente mencionado. O crédito à habitação representava 80% do total da carteira de crédito, encontrando-se os restantes 20% associados ao crédito a empresas.

Apesar dos efeitos do enquadramento económico e financeiro adverso o crédito vencido do BII evoluiu favoravelmente, situando-se em 256 milhões de euros em 31 de dezembro de 2013 (288 milhões de euros no final de 2012), refletindo, também, o impacto das cessões de crédito ao BCP no montante de 79 milhões de euros. Para esta evolução contribuiu fundamentalmente o comportamento do crédito à promoção imobiliária, o qual representava 74% do total de crédito vencido em 31 de dezembro de 2013.

A proporção de crédito vencido há mais de 90 dias na carteira de crédito do BII cifrou-se em 12,1% em 31 de dezembro de 2013 (12,0% no final de 2012), com o correspondente rácio de cobertura por imparidade para riscos de crédito a evoluir favoravelmente de 42,7% no final de 2012 para 50,1% em 31 de dezembro de 2013.

No decurso de 2013 o BII diminuiu a carteira de ativos financeiros detidos até à maturidade pelo montante global de 2.513 milhões de euros os quais correspondem, na sua totalidade, a títulos emitidos pelo BCP.

Os resultados consolidados do BII foram negativos no montante de 44,2 milhões de euros em 2013, que compara com o prejuízo de 3,4 milhões de euros apurados em 2012. Esta evolução foi determinada fundamentalmente pelos comportamentos desfavoráveis da margem financeira e da imparidade do crédito.

Para a evolução da margem financeira, que reduziu de 22,4 milhões de euros em 2012 para um valor negativo de 14,8 milhões de euros em 2013, contribuíram quer o efeito taxa de juro desfavorável, associado à diminuição da taxa média do crédito a clientes e ao aumento do custo do funding, quer o menor volume de crédito a clientes em carteira.

Os resultados de serviços e comissões diminuíram 55%, totalizando 1,6 milhões de euros em 2013, face aos 3,5 milhões de euros relevados em 2012. Esta evolução foi determinada pela redução das comissões líquidas relacionadas com o protocolo de colaboração de utilização das redes com o BCP e pelas menores comissões relacionadas com a prestação de serviços bancários diversos.

Os outros proveitos de exploração (líquidos) foram negativos, atingindo 7,3 milhões de euros em 2013, comparando desfavoravelmente com o montante, também negativo, de 3,5 milhões de euros apurados em 2012. Esta evolução é explicada fundamentalmente pelo impacto em custos de exploração da contribuição extraordinária sobre o setor bancário e da contribuição para o fundo de resolução, esta última iniciada em março de 2013.

Os custos operacionais diminuíram 40%, situando-se em 3,3 milhões de euros em 2013, face aos 5,5 milhões de euros relevados em 2012. Esta evolução foi determinada pela redução nos outros gastos administrativos, nomeadamente nos serviços prestados pela Millenniumbcp Prestação de Serviços.

A imparidade do crédito em 2013, líquida de recuperações, cifrou-se em 15,3 milhões de euros, que compara com os 5,0 milhões de euros relevados em 2012. O custo do risco, medido pela proporção das dotações para imparidade do crédito (líquidas de recuperações) em função da carteira de crédito, situou-se em 73 pontos base (p.b.) em 2013 (21 p.b. em 2012).

As outras imparidades e provisões, apuradas em 2013, líquidas de recuperações, cifraram-se em 20,8 milhões de euros, que comparam com os 13,5 milhões de euros relevados em 2012. Esta evolução foi determinada pelo aumento de 8,5 milhões de euros das provisões relacionadas com dações de imóveis.

Os resultados na alienação de outros ativos foram negativos em 2,2 milhões de euros em 2013, situando-se ao nível apurado em 2012. Estes resultados incluem as menos valias das vendas de imóveis, as quais também consideram os custos relacionados com a mediação



imobiliária no montante de 0,9 milhões de euros, registados nesta rubrica desde julho de 2012 (antes relevados em outros gastos administrativos).

O BII não possui em carteira qualquer exposição, quer 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 Obligations* (CDO), quer a seguradoras de tipo *monoline*.

O BII realiza operações com derivados fundamentalmente para efetuar coberturas de risco decorrentes da atividade corrente do Banco, compreendendo essencialmente a cobertura do risco de taxa de juro.

O Banco de Investimento Imobiliário, S.A. concluiu o exercício de 2013 com um rácio de solvabilidade de 19%.

De acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA's), o resultado líquido apurado pelo Banco de Investimento Imobiliário, S.A. em termos individuais, no exercício de 2013, foi negativo em 58,6 milhões de euros, que compara com um prejuízo de 23,3 milhões de euros registado em 2012. A divergência face ao resultado apurado segundo as IFRS centra-se essencialmente nas diferenças entre a metodologia seguida para a determinação das imparidades de crédito e outras provisões segundo as IFRS e os critérios de provisionamento aplicáveis ao crédito no âmbito das NCA's, tal como definidos pelo Banco de Portugal.

De acordo com a política de remunerações e regalias estabelecidas para os colaboradores do Grupo, a remuneração e outros benefícios são fixados pelo Grupo Banco Comercial Português em razão da experiência, senioridade e categoria profissional dos colaboradores, independentemente das funções que, em cada momento, sejam chamados a desempenhar.

O Banco de Investimento Imobiliário, S.A. adotou a estrutura societária a seguir indicada:

- \* Mesa da Assembleia Geral
- \* Conselho de Administração
- \* Conselho Fiscal e ROC
- \* Comissão de Remunerações

No que respeita às práticas de governo societário, o Banco de Investimento Imobiliário, S.A. segue as adotadas pelo Banco Comercial Português, S.A., sociedade que detém diretamente a totalidade do seu capital social, estando as práticas regulatórias seguidas pelo Banco Comercial Português, S.A. no âmbito do Governo da Sociedade descritas no Relatório sobre o Governo da Sociedade daquele Banco, disponível para consulta no sítio [www.millenniumbcp.pt](http://www.millenniumbcp.pt), documento que foi elaborado em respeito pelas normas legais e regulamentares em vigor, nomeadamente o Código das Sociedades Comerciais.



No exercício de 2013 não foram pagas, pela sociedade, remunerações fixas ou variáveis a qualquer dos membros dos órgãos de administração e fiscalização em exercício de funções, nem foram suportados custos com pensões e outros encargos, bem como não foram concedidos créditos, sob qualquer forma. No exercício de 2013, não foram pagas remunerações aos membros da Mesa da Assembleia Geral. Neste mesmo exercício, foi pago aos membros do Conselho Fiscal o montante de 5.615 euros e ao Revisor Oficial de Contas o montante de 74.515 euros, referente aos serviços de revisão legal de contas e outros serviços de garantia e fiabilidade.

No exercício de 2013, o BII pagou remunerações fixas e variáveis nos montantes de, respetivamente, 9.972,30 euros e 1.254,00 euros, das quais foi beneficiário 1 colaborador. No exercício de 2013 não foram efetuadas, pela sociedade, novas contratações de colaboradores, nem rescisões antecipadas de contratos de trabalho com colaboradores.

Considerando:

(i) o resultado negativo do exercício de 2013 apurado nas contas individuais do Banco de Investimento Imobiliário, S.A.;

(ii) os resultados transitados e outras reservas negativos da sociedade;

(iii) os capitais próprios à data de 31 de dezembro de 2013 serem inferiores a metade do capital social;

(iv) o facto do capital social do BII (217.000.000,00 euros) ser excessivo em relação ao capital social mínimo atualmente exigido por lei para os Bancos (17.500.000,00 euros);

(v) o disposto no n.º 1 do artigo 95.º do Código das Sociedades Comerciais (CSC),

propõe-se:

a) Nos termos da alínea f) do n.º 5 do artigo 66.º, e para efeitos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º, ambos do CSC, que o resultado negativo do exercício de 2013 do BII, no montante de 58.552.593,60 euros, seja transferido para a conta de resultados transitados;

b) Atento o disposto no artigo 35.º do CSC e estando preenchidos todos os requisitos legais, nomeadamente o estabelecido no n.º 1 do artigo 95.º do CSC, seja aprovada a redução do capital social do BII em 199.500.000 euros, para 17.500.000,00 euros, nos termos do art. 94.º do citado Código, e por extinção de 199.500.000 ações, ficando o capital social após redução representado por 17.500.000 ações, com o valor nominal de 1 euro cada, sendo:

(i) 128.112.867,31 euros para cobertura dos resultados transitados e das outras reservas negativas;

(ii) 71.387.132,69 euros para constituição de reserva especial.”

*h. Luis*

c) Que a redução seja concretizada tão logo seja obtida autorização do Banco de Portugal para tal.


Lisboa, 5 de fevereiro de 2014

  
\_\_\_\_\_

Miguel de Campos Pereira de Bragança

  
\_\_\_\_\_

Jorge Manuel Machado de Sousa Góis

  
\_\_\_\_\_

Maria do Carmo Passos Coelho Ribeiro

# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

## Demonstração dos Resultados para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	Notas	2013	2012
		(Milhares de Euros)	
Juros e proveitos equiparados	3	607.121	691.046
Juros e custos equiparados	3	<u>(628.820)</u>	<u>(668.638)</u>
Margem financeira		(21.699)	22.408
Rendimentos de instrumentos de capital	4	708	3.059
Resultado de serviços e comissões	5	1.317	2.970
Resultados em operações de negociação	6	9.013	2
Outros proveitos / (custos) de exploração	7	<u>(7.261)</u>	<u>(3.502)</u>
Total de proveitos operacionais		<u>(17.922)</u>	<u>24.937</u>
Custos com o pessoal	8	13	95
Outros gastos administrativos	9	3.245	5.362
Amortizações do exercício	10	<u>2</u>	<u>4</u>
Total de custos operacionais		<u>3.260</u>	<u>5.461</u>
Resultado operacional antes de provisões e imparidades		(21.182)	19.476
Imparidade do crédito	11	(37.488)	(39.645)
Imparidade de outros ativos	21 e 24	(21.164)	(12.586)
Outras provisões	12	<u>1.662</u>	<u>1.967</u>
Resultado operacional		<u>(78.172)</u>	<u>(30.788)</u>
Resultados de alienação de outros ativos	13	<u>(2.134)</u>	<u>(2.172)</u>
Resultado antes de impostos		<u>(80.306)</u>	<u>(32.960)</u>
Impostos			
Correntes	23	(49)	-
Diferidos	23	<u>21.802</u>	<u>9.657</u>
Resultado do exercício		<u><u>(58.553)</u></u>	<u><u>(23.303)</u></u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

## Balanço em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	Notas	2013	2012
(Milhares de Euros)			
<b>Ativo</b>			
Disponibilidades em bancos centrais	14	-	4
Disponibilidades em outras instituições de crédito	15	630.141	60.634
Aplicações em instituições de crédito	16	-	931.111
Créditos a clientes	17	1.776.202	2.062.593
Ativos financeiros disponíveis para venda	18	2.034	2.343
Ativos financeiros detidos até à maturidade	19	4.325.884	6.838.702
Investimentos em subsidiárias e associadas	20	150	175
Ativos não correntes detidos para venda	21	94.957	133.958
Outros ativos tangíveis	22	-	7
Ativos por impostos correntes		14.458	14.430
Ativos por impostos diferidos	23	109.546	87.679
Outros ativos	24	14.320	15.289
Total do Ativo		<u>6.967.692</u>	<u>10.146.925</u>
<b>Passivo</b>			
Depósitos de instituições de crédito	25	5.820.767	8.905.269
Depósitos de clientes	26	1	1
Títulos de dívida emitidos	27	895.122	931.111
Passivos financeiros detidos para negociação	28	12	3
Provisões	29	18.126	19.788
Passivos subordinados	30	140.974	140.357
Outros passivos	31	2.000	883
Total do Passivo		<u>6.877.002</u>	<u>9.997.412</u>
<b>Capitais Próprios</b>			
Capital	32	217.000	217.000
Reservas de justo valor	34	(153)	93
Reservas e resultados acumulados	34	(67.604)	(44.277)
Resultado do exercício		<u>(58.553)</u>	<u>(23.303)</u>
Total dos Capitais Próprios		<u>90.690</u>	<u>149.513</u>
		<u>6.967.692</u>	<u>10.146.925</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

## Demonstração dos Fluxos de Caixa para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	2013	2012
	(Milhares de Euros)	
<b>Fluxos de caixa de atividades operacionais</b>		
Juros recebidos	38.925	95.725
Comissões recebidas	1.385	876
Recebimentos por prestação de serviços	395	338
Pagamento de juros	(642.957)	(642.195)
Pagamento de comissões	(1.470)	(609)
Recuperação de empréstimos previamente abatidos	664	355
Pagamentos (de caixa) a empregados e a fornecedores	(14.736)	(11.840)
	<u>(617.794)</u>	<u>(557.350)</u>
<b>Diminuição / (aumento) de ativos operacionais:</b>		
Fundos (adiantados) / recebidos de instituições de crédito	931.000	36.000
Depósitos detidos de acordo com fins de controlo monetário	9.993	10.080
Fundos (adiantados) / recebidos de clientes	270.679	231.874
Títulos negociáveis a curto prazo	(53)	3
<b>Aumento / (diminuição) nos passivos operacionais:</b>		
Débitos para com instituições de crédito – a prazo	(3.069.737)	2.957.222
Débitos para com clientes – à vista	-	(2)
	<u>(2.475.912)</u>	<u>2.677.826</u>
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos	(77)	6.175
	<u>(2.475.989)</u>	<u>2.684.001</u>
<b>Fluxos de caixa de atividades de investimento</b>		
Dividendos recebidos	708	3.059
Juros recebidos de ativos financeiros disponíveis para venda e detidos até à maturidade	588.493	592.977
Reembolsos ou vencimentos de ativos financeiros detidos até à maturidade	2.500.123	-
Compra de ativos financeiros detidos até à maturidade	-	(2.899.944)
Diminuição / (aumento) em outras contas do ativo	(7.433)	13.558
	<u>3.081.891</u>	<u>(2.290.350)</u>
<b>Fluxos de caixa de atividades de financiamento</b>		
Reembolso de empréstimos obrigacionistas	(36.000)	(335.279)
Aumento / (diminuição) noutras contas de passivo	(395)	(11.269)
	<u>(36.395)</u>	<u>(346.548)</u>
Variação líquida em caixa e seus equivalentes	569.507	47.103
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	60.634	13.531
Outros investimentos de curto prazo (nota 15)	630.141	60.634
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	<u>630.141</u>	<u>60.634</u>

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.****Demonstração das alterações dos Capitais Próprios Individuais  
para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012**

(Valores expressos em milhares de Euros)

	<b>Total dos Capitais Próprios</b>	<b>Capital</b>	<b>Reservas legais e estatutárias</b>	<b>Reservas de justo valor</b>	<b>Reservas livres e resultados acumulados</b>
Saldos em 1 de janeiro de 2012	173.184	217.000	1.955	(277)	(45.494)
Resultado do exercício	(23.303)	-	-	-	(23.303)
Perdas atuariais no exercício (nota 37)	(800)	-	-	-	(800)
Reservas de justo valor (nota 34)	370	-	-	370	-
Amortização líquida de impostos diferidos do ajustamento de transição das pensões (Aviso n.º 12/01)	62	-	-	-	62
Saldos em 31 de dezembro de 2012	149.513	217.000	1.955	93	(69.535)
Resultado do exercício	(58.553)	-	-	-	(58.553)
Ganhos atuariais no exercício (nota 37)	-	-	-	-	-
Reservas de justo valor (nota 34)	(246)	-	-	(246)	-
Amortização líquida de impostos diferidos do ajustamento de transição das pensões (Aviso n.º 12/01)	(24)	-	-	-	(24)
Saldos em 31 dezembro de 2013	90.690	217.000	1.955	(153)	(128.112)

# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

## Demonstração Individual do Rendimento Integral para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	Notas	2013	2012
		(Milhares de Euros)	
<i>Itens que poderão vir a ser reclassificados para a demonstração de resultados</i>			
Reservas de justo valor			
Ativos financeiros disponíveis para venda		(315)	392
Impostos			
Ativos financeiros disponíveis para venda		69	(22)
		<u>(246)</u>	<u>370</u>
<i>Itens que não irão ser reclassificados para a demonstração de resultados</i>			
(Perdas) / Ganhos atuariais do exercício			
Valor Bruto			
Fundo Pensões			
Não decorrentes de alterações de pressupostos			
Rendimento do Fundo	37	10	(536)
Desvio entre responsabilidades esperadas e efetivas	37	179	(91)
Resultantes de alterações de pressupostos	37	(178)	(203)
Impostos		(11)	30
		<u>-</u>	<u>(800)</u>
Amortização do ajustamento de transição das pensões (Aviso n.º 12/01)			
Valor Bruto		(31)	88
Impostos		7	(26)
		<u>(24)</u>	<u>62</u>
Outro rendimento integral do exercício depois de impostos		(270)	(368)
Resultado do exercício		<u>(58.553)</u>	<u>(23.303)</u>
Total do rendimento integral do exercício		<u><u>(58.823)</u></u>	<u><u>(23.671)</u></u>

# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.

## Notas às Demonstrações Financeiras Individuais

31 de dezembro de 2013

### 1. Políticas contabilísticas

#### a) Bases de apresentação

O Banco de Investimento Imobiliário, S.A. ('BII' ou 'Banco') é um banco de capitais privados, em Portugal em 29 de dezembro de 1992. Iniciou a sua atividade em 15 de abril de 1993 e as demonstrações financeiras agora apresentadas refletem os resultados das operações do Banco, para os exercícios findos em dezembro de 2013 e 2012.

O Banco tem por objeto principal a realização de operações de crédito imobiliário, nomeadamente crédito à habitação e crédito a promotores para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Atualmente 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 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 adotadas pela União Europeia, com exceção das matérias definidas nos n.º 2º e 3º do Aviso n.º 1/2005 e n.º 2 do Aviso n.º 4/2005 do Banco de Portugal (NCAs). As NCAs incluem as normas emitidas pelo *International Accounting Standards Board* ("IASB") bem como as interpretações emitidas pelo *International Financial Reporting Interpretations Committee* ("IFRIC") e pelos respetivos órgãos antecessores com exceção dos aspetos 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 atual 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 05 de fevereiro de 2014. As demonstrações financeiras são apresentadas em Euros, arredondadas ao milhar mais próximo.

Todas as referências deste documento a quaisquer normativos reportam sempre à respetiva versão vigente.

As demonstrações financeiras do Banco para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 foram preparadas para efeitos de reconhecimento e mensuração em conformidade com as NCAs emitidas pelo Banco de Portugal e em vigor nessa data.

O Banco adotou as IFRS e interpretações de aplicação obrigatória para os exercícios que se iniciaram em ou após 1 de janeiro de 2013.

As políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente e são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior, com exceção do que respeita à adoção das seguintes normas e alterações às normas:

#### - IFRS 13 Fair value measurement

A IFRS 13 proporciona uma fonte de orientação acerca da mensuração do justo valor e substituindo disposições que se encontravam dispersas em várias IFRS. A Norma define justo valor como o preço pelo qual uma transação ordenada de venda de um ativo ou de transferência de um passivo seria concretizada entre participantes de mercado na data da mensuração. A norma foi aplicada prospectivamente pelo Banco, não tendo a sua aplicação impactos significativos na mensuração dos seus ativos e passivos.

#### - IAS 1 Presentation of Financial Statements - Presentation of items of other comprehensive income

As alterações à IAS 1 apenas tiveram impacto na apresentação da Demonstração de Rendimento Integral, que passou a apresentar a separação entre os itens que poderão vir a ser reclassificados para a demonstração dos resultados e os itens que não irão ser reclassificados para a demonstração dos resultados. A informação comparativa foi igualmente modificada.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para os instrumentos financeiros derivados, ativos financeiros e passivos financeiros reconhecidos ao justo valor através de resultados e ativos financeiros disponíveis para venda, exceto aqueles para os quais o justo valor não está disponível. Os ativos financeiros e passivos financeiros que se encontram cobertos no âmbito da contabilidade de cobertura são apresentados ao justo valor relativamente ao risco coberto, quando aplicável. Os outros ativos financeiros e passivos financeiros e ativos e passivos não financeiros são registados ao custo amortizado ou custo histórico. Ativos 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 respetivos custos de venda. O passivo sobre obrigações de benefícios definidos é reconhecido ao valor presente dessa obrigação líquido dos ativos do fundo.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as NCAs requer que a Comissão Executiva formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, proveitos e custos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros fatores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos ativos 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).



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*b) Crédito a 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 efetuado na data em que os fundos são disponibilizados aos clientes.

O desreconhecimento destes ativos 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 transação, e é subsequentemente valorizado ao custo amortizado, com base no método da taxa de juro efetiva, sendo apresentado em balanço deduzido de perdas por imparidade.

*Imparidade*

Conforme referido na política contabilística 1 a), o Banco aplica nas suas contas individuais as NCAs pelo que, de acordo com o definido nos n.º 2 e 3 do Aviso n.º 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 objeto de acordos de reestruturação, destinando-se a cobrir créditos de risco específico, sendo apresentada como dedução ao crédito concedido. A avaliação desta provisão é efetuada periodicamente pelo Banco tomando em consideração a existência de garantias reais, o período de incumprimento e a atual situação financeira do cliente.

A provisão específica assim calculada assegura o cumprimento dos requisitos estabelecidos pelo Banco de Portugal através dos Avisos n.º 3/95 de 30 de junho, n.º 7/00 de 27 de outubro e n.º 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 n.º 3/95 de 30 de junho, Aviso n.º 2/99 de 15 de janeiro e Aviso n.º 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 n.º 3/95 de 30 de junho do Banco de Portugal, sendo calculada segundo as diretrizes 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')*

Em conformidade com a Carta Circular n.º 15/2009 do Banco de Portugal, a anulação contabilística dos créditos é efetuada quando não existem perspetivas realistas de recuperação dos créditos, numa perspetiva económica, e para créditos colateralizados, quando os fundos provenientes da realização dos colaterais já foram recebidos, e desde que de acordo com o aviso n.º 3/95 do Banco de Portugal a classe de mora associada ao incumprimento determine uma provisão de 100%, pela utilização de perdas de imparidade.

*c) Instrumentos Financeiros*

*(i) Classificação, reconhecimento inicial e mensuração subsequente*

*1) Ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados*

*1a) Ativos financeiros detidos para negociação*

Os ativos e passivos financeiros adquiridos ou emitidos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou ações, ou que façam parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados 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 (exceto no caso de um derivado classificado como de cobertura), são classificados como de negociação. Os dividendos associados a ações destas carteiras são registados em Resultados em operações de negociação e de cobertura.

Os juros de instrumentos de dívida são reconhecidos em margem financeira.

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

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*2) Ativos financeiros disponíveis para venda*

Os ativos financeiros disponíveis para venda detidos com o objetivo de serem mantidos pelo Banco, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou ações, são classificados como disponíveis para venda, exceto se forem classificados numa outra categoria de ativos financeiros. Os ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente ao justo valor, incluindo os custos ou proveitos associados às transações e 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 até ao reconhecimento de perdas de imparidade, caso em que passam a ser reconhecidos em resultados. Na alienação dos ativos financeiros disponíveis para venda, os ganhos ou perdas acumulados reconhecidos em reservas de justo valor são reconhecidos na rubrica "Resultados de ativos financeiros disponíveis para venda" da demonstração de resultados. Os juros de instrumentos de dívida são reconhecidos com base na taxa de juro efetiva em margem financeira, incluindo um prémio ou desconto, quando aplicável. Os dividendos são reconhecidos em resultados quando for atribuído o direito ao recebimento.

*3) Ativos financeiros detidos até à maturidade*

Nesta categoria são reconhecidos ativos financeiros, não derivados, com pagamentos fixos ou determináveis e maturidade fixa, para os quais o Banco tem a intenção e capacidade de manter até à maturidade e que não foram designados para nenhuma outra categoria de ativos financeiros. Estes ativos financeiros são reconhecidos ao seu justo valor no momento inicial do seu reconhecimento e mensurados subsequentemente ao custo amortizado. O juro é calculado através do método da taxa de juro efetiva e reconhecido em margem financeira. As perdas por imparidade são reconhecidas em resultados quando identificadas.

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

*4) 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.

Estes passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao justo valor e subsequentemente ao custo amortizado. Os custos de transação associados fazem parte da taxa de juro efetiva. Os juros reconhecidos pelo método da taxa de juro efetiva são reconhecidos em margem financeira.

As mais e menos-valias apuradas no momento da recompra de outros passivos financeiros são reconhecidas em Resultados de Operações Financeiras no momento em que ocorrem.

*(ii) Imparidade*

Em cada data de balanço é efetuada uma avaliação da existência de evidência objetiva de imparidade. Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, encontra-se em imparidade sempre que exista evidência objetiva de imparidade resultante de um ou mais eventos que ocorreram após o seu reconhecimento inicial, tais como: (i) para os títulos cotados, uma desvalorização continuada ou de valor significativo na sua cotação, e (ii) para títulos não cotados, quando esse evento (ou eventos) tenha um impacto no valor estimado dos fluxos de caixa futuros do ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, que possa ser estimado com razoabilidade. De acordo com as políticas do Banco, 30% de desvalorização no justo valor de um instrumento de capital é considerada uma desvalorização significativa e o período de 1 ano é assumido como uma desvalorização continuada do justo valor abaixo de custo de aquisição.

Se for identificada imparidade num ativo 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 ativos financeiros disponíveis para venda aumente e esse aumento possa ser objetivamente associado a um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por imparidade em resultados, a perda por imparidade é revertida por contrapartida de resultados. A recuperação das perdas de imparidade reconhecidas em instrumentos de capital classificados como ativos financeiros disponíveis para venda é registada como mais-valia em reservas de justo valor quando ocorre (não existindo reversão por contrapartida de resultados).

*(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 (*host contract*), desde que o instrumento híbrido (conjunto) não esteja à partida reconhecido ao justo valor através de resultados. Os derivados embutidos são registados ao justo valor com as variações de justo valor subsequentes registadas em resultados do exercício e apresentadas na carteira de derivados de negociação.

*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 instrumentos financeiros de Ativos financeiros ao justo valor através de resultados - negociação para as carteiras de Ativos financeiros disponíveis para venda, Crédito a clientes - Crédito titulado ou para Ativos financeiros detidos até à maturidade (*Held-to-maturity*), desde que sejam verificados os requisitos enunciados na norma para o efeito, nomeadamente:

- se um ativo financeiro, na data da reclassificação, apresentar características de um instrumento de dívida para o qual não exista mercado ativo; ou
- quando se verificar algum evento que é não usual e altamente improvável que volte a ocorrer no curto prazo, isto é, esse evento puder ser considerado uma circunstância rara.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

As transferências de ativos financeiros reconhecidas na categoria de Ativos financeiros disponíveis para venda para as categorias de Crédito a clientes - Crédito titulado e Ativos financeiros detidos até à maturidade são permitidas em determinadas circunstâncias específicas.

São proibidas as transferências de e para Ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados (*Fair Value Option*).

O Banco não adotou esta possibilidade.

*e) Desreconhecimento*

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

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 efetuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro ativo financeiro a terceiros, independentemente da sua forma legal, evidenciando um interesse residual nos ativos de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos.

Os custos de transação diretamente 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 transação.

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

Os rendimentos de instrumentos de capital (dividendos) são reconhecidos quando o direito ao seu recebimento é estabelecido e deduzidos ao capital próprio.

*g) Investimentos em subsidiárias e associadas*

Os investimentos em subsidiárias e associadas, são contabilizados nas demonstrações financeiras individuais do Banco ao seu custo histórico deduzido de quaisquer perdas por imparidade.

*Imparidade*

O valor recuperável dos investimentos em subsidiárias e associadas é avaliado anualmente, independentemente da existência de indicadores de imparidade. As perdas de imparidade são apuradas tendo por base a diferença entre o valor recuperável dos investimentos em subsidiárias ou associadas e o seu valor contabilístico. 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. O valor recuperável é determinado com base no maior entre o valor em uso dos ativos e o justo valor deduzido dos custos de venda, sendo calculado com recurso a metodologias de avaliação, suportadas em técnicas de fluxos de caixa descontados, considerando as condições de mercado, o valor temporal e os riscos de negócio.

*h) Ativos não correntes detidos para venda e operações descontinuadas*

Os ativos não correntes e grupos de ativos não correntes detidos para venda (grupos de ativos em conjunto com os respetivos passivos, que incluem pelo menos um ativo não corrente) e operações em descontinuação são classificados como detidos para venda quando existe a intenção de alienar os referidos ativos e passivos e os ativos ou grupos de ativos estão disponíveis para venda imediata e a sua venda é muito provável.

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

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

As operações descontinuadas e as subsidiárias adquiridas exclusivamente com o objetivo de venda no curto prazo são consolidadas até ao momento da sua venda.

O Banco classifica igualmente em ativos não correntes detidos para venda os imóveis detidos por recuperação de crédito, que se encontram mensurados inicialmente pelo menor entre o seu justo valor líquido de despesas e o valor contabilístico do crédito existente na data em que foi efetuada 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 efetuadas pelo Banco.

A mensuração subsequente destes ativos é efetuada 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 período.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*i) Locação financeira*

Na ótica do locatário os contratos de locação financeira são registados na data do seu início como ativo e passivo pelo justo valor da propriedade locada, que é equivalente ao valor atual 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 ótica do locador os ativos 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 reflete uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido remanescente do locador.

*j) Reconhecimento de juros*

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros ativos e passivos mensurados ao custo amortizado são reconhecidos nas rubricas de juros e proveitos similares ou juros e custos similares (margem financeira), pelo método da taxa de juro efetiva. Os juros à taxa efetiva de ativos financeiros disponíveis para venda também são reconhecidos em margem financeira, assim como dos ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados.

A taxa de juro efetiva 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 atual de balanço do ativo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efetiva, 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 por imparidade. O cálculo inclui as comissões pagas ou recebidas consideradas como parte integrante da taxa de juro efetiva, custos de transação e todos os prémios ou descontos diretamente relacionados com a transação, exceto para ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados.

No caso de ativos financeiros ou grupos de ativos 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.

Especificamente no que diz respeito à política de registo dos juros de crédito vencido são considerados os seguintes aspetos:

- os juros de créditos vencidos com garantias reais até que seja atingido o limite de cobertura prudentemente avaliado são registados por contrapartida de resultados de acordo com a IAS 18 no pressuposto de que existe uma razoável probabilidade da sua recuperação; e
- os juros já reconhecidos e não pagos relativos a crédito vencido há mais de 90 dias que não estejam cobertos por garantia real são anulados, sendo os mesmos apenas reconhecidos quando recebidos por se considerar, no âmbito da IAS 18, que a sua recuperação é remota.

Para os instrumentos financeiros derivados, com exceção daqueles que forem classificados como instrumentos de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro 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 e associados a ativos financeiros ou passivos financeiros reconhecidos na categoria de "*Fair Value Option*", a componente de Juro é reconhecida em Juros e proveitos equiparados ou em Juros e custos equiparados (margem financeira).

*k) 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 efetuado no exercício a que respeitam;
- quando resultam de uma prestação de serviços, o seu reconhecimento é efetuado quando o referido serviço está concluído.

Quando são uma parte integrante da taxa de juro efetiva de um instrumento financeiro, os proveitos resultantes de serviços e comissões são registados na margem financeira.

*l) Resultados de operações financeiras (Resultados em operações de negociação e Resultados de ativos financeiros disponíveis para venda)*

O Resultado de operações financeiras reflete os ganhos e perdas dos ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados, isto é, variações de justo valor e juros de derivados de negociação e derivados embutidos, assim como os dividendos recebidos associados a estas carteiras. Inclui igualmente, mais ou menos valias das alienações de ativos financeiros disponíveis para venda. As variações de justo valor dos derivados afetos a carteiras de cobertura e dos itens cobertos, quando aplicável a cobertura de justo valor, também aqui são reconhecidas.

*m) Outros ativos tangíveis*

Os outros ativos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Os custos subsequentes são reconhecidos como um ativo 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.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

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 ativo fixo tangível possa ter imparidade, é efetuada uma estimativa do seu valor recuperável, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido desse ativo exceda o valor recuperável.

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

As perdas por imparidade de ativos fixos tangíveis são reconhecidas em resultados do exercício.

*n) Ativos intangíveis*

*Encargos com projetos de investigação e desenvolvimento*

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

*Software*

O Banco regista em ativos 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*.

*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 ativos e passivos financeiros são compensados e reconhecidos pelo seu valor líquido em balanço quando o Banco tem um direito legal de compensar os valores reconhecidos e as transações podem ser liquidadas pelo seu valor líquido.

*q) Transações em moeda estrangeira*

As transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira, são convertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data de balanço. As diferenças cambiais resultantes da conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários denominados em moeda estrangeira e registados ao custo histórico são convertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data da transação. Os ativos e passivos não monetários registados ao justo valor são convertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor é determinado e reconhecido por contrapartida de resultados, com exceção daqueles reconhecidos em ativos financeiros disponíveis para venda, cuja diferença é registada por contrapartida de capitais próprios.

*r) Benefícios a empregados*

*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 coletivas 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 coletivas (condições previstas no sistema de segurança social privado do setor bancário para a constituição do direito ao recebimento de uma pensão).

Até 2011, a par dos benefícios previstos nos dois planos acima referidos, o Banco tinha assumido a responsabilidade, desde que verificadas determinadas condições em cada exercício, de atribuir complementos de reforma aos colaboradores do Grupo admitidos até 21 de setembro de 2006 (Plano Complementar). O Banco no final do exercício de 2012 determinou a extinção ("corte") do benefício de velhice do Plano Complementar. Em 14 de dezembro de 2012, o ISP aprovou formalmente esta alteração ao plano de benefícios do Banco com efeitos a 1 de janeiro de 2012. O corte do plano foi efetuado, tendo sido atribuído aos colaboradores direitos adquiridos individualizados. Nessa data, o Banco procedeu igualmente à liquidação da respetiva responsabilidade.

A partir de 1 de janeiro de 2011, os empregados bancários foram integrados no Regime Geral da Segurança Social, que passaram a assegurar a proteção dos colaboradores nas eventualidades de maternidade, paternidade, adoção e ainda de velhice, permanecendo sob a responsabilidade dos bancos a proteção na doença, invalidez, sobrevivência e morte (Decreto-Lei n.º 1-A/2011, de 3 de janeiro).

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A taxa contributiva foi de 26,6% cabendo 23,6% à entidade empregadora e 3% aos trabalhadores, em substituição da Caixa de Abono de Família dos Empregados Bancários (CAFEB) que foi extinta por aquele mesmo diploma. Em consequência desta alteração o direito à pensão dos empregados no ativo passar a ser coberto nos termos definidos pelo Regime Geral da Segurança Social, tendo em conta o tempo de serviço prestado de 1 de janeiro de 2011 até à idade da reforma, passando os bancos a suportar o diferencial necessário para a pensão garantida nos termos do Acordo Coletivo de Trabalho.

Na sequência da aprovação pelo Governo do Decreto-Lei n.º 127/2011, que veio a ser publicado em 31 de dezembro, foi estabelecido um Acordo Tripartido entre o Governo, a Associação Portuguesa de Bancos e os Sindicatos dos trabalhadores bancários sobre a transferência para a esfera da Segurança Social, das responsabilidades das pensões em pagamento dos reformados e pensionistas a 31 de dezembro de 2011.

Este decreto estabeleceu que as responsabilidades a transferir correspondiam às pensões em pagamento em 31 de dezembro de 2011, a valores constantes (taxa de atualização 0%) na componente prevista no Instrumento de Regulação Coletiva de Trabalho (IRCT) dos reformados e pensionistas. As responsabilidades relativas às atualizações das pensões, a benefícios complementares à pensão assumidas pela Segurança Social, às contribuições para o SAMS sobre as pensões de reforma e sobrevivência, ao subsídio de morte e à pensão de sobrevivência diferida continuaram a cargo das Instituições com o financiamento a ser assegurado através dos respetivos fundos de pensões. O referido Decreto-Lei estabeleceu igualmente os termos e condições em que foi efetuada a transferência definindo uma taxa de desconto de 4% para determinação das responsabilidades transferidas.

O cálculo atuarial é efetuado com base no método de crédito da unidade projetada e utilizando pressupostos atuariais e financeiros de acordo com os parâmetros exigidos pela IAS 19. De acordo com o disposto no n.º 2 do Aviso n.º 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:

<b>Rubricas</b>	<b>Período de diferimento</b>
Responsabilidades com benefícios de saúde e outras responsabilidades	10 anos
Responsabilidades por morte antes da data de reforma	8 anos
Reformas antecipadas	8 anos
Anulação de perdas atuariais diferidas relativa às responsabilidades com reformas antecipadas	8 anos
Aumento do saldo de perdas atuariais diferidas	8 anos
Excesso de amortizações de perdas atuariais de acordo com as normas locais	8 anos

No âmbito do Aviso do Banco de Portugal n.º 7/2008 relativamente às rubricas indicadas no quadro anterior, foi autorizado uma duração adicional de três anos face ao período de diferimento inicialmente previsto.

A responsabilidade líquida do Banco com planos de reforma e outros benefícios (planos de benefício definido) é estimada semestralmente, com referência a 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano.

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 atual, 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 ativos do Fundo de Pensões.

O proveito/custo de juros com o plano de pensões é calculado pelo Banco multiplicando o ativo/responsabilidade líquido com pensões de reforma (responsabilidades deduzidas do justo valor dos ativos do fundo) pela taxa de desconto utilizada para efeitos da determinação das responsabilidades com pensões de reforma e atrás referida. Nessa base, o proveito/custo líquido de juros inclui o custo dos juros associado às responsabilidades com pensões de reforma e o rendimento esperado dos ativos do fundo, ambos mensurados com base na taxa de desconto utilizada no cálculo das responsabilidades.

Os ganhos e perdas de remensuração, nomeadamente (i) os ganhos e perdas atuariais, resultantes das diferenças entre os pressupostos atuariais utilizados e os valores efetivamente verificados (ganhos e perdas de experiência) e das alterações de pressupostos atuariais e (ii) os ganhos e perdas decorrentes da diferença entre o rendimento esperado dos ativos do fundo e os valores obtidos, são reconhecidos por contrapartida de capital próprio na rubrica de outro rendimento integral.

O Banco reconhece na sua demonstração dos resultados um valor total líquido que inclui (i) o custo do serviço corrente, (ii) o proveito/custo líquido de juros com o plano de pensões, (iii) o efeito das reformas antecipadas, (iv) custos com serviços passados e (v) os efeitos de qualquer liquidação ou corte ocorridos no período. O proveito/custo líquido com o plano de pensões é reconhecido como juros e proveitos similares ou juros e custos similares consoante a sua natureza. Os encargos com reformas antecipadas correspondem ao aumento de responsabilidades decorrente da reforma ocorrer antes do empregado atingir os 65 anos de idade.

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 pagamentos aos fundos são efetuados anualmente pelo Banco de acordo com um plano de contribuições determinado de forma a assegurar a solvência do fundo. O financiamento mínimo das responsabilidades é de 100% para as pensões em pagamento e 95% para os serviços passados do pessoal no ativo.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*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 gasto do exercício quando devidas.

Em 31 de dezembro de 2013, o Banco tem 2 planos de contribuição definida. Um plano que abrange os colaboradores que tenham sido admitidos até 1 de julho de 2009. Para este plano, designado não contributivo, serão efetuadas contribuições do Banco anuais e iguais a 1% da remuneração anual paga aos colaboradores no ano anterior. As contribuições apenas serão efetuadas caso sejam cumpridos os seguintes requisitos: (i) o ROE do Banco seja igual ou superior à taxa das obrigações do tesouro a 10 anos acrescida de 5 pontos percentuais e, (ii) existam reservas ou resultados distribuíveis nas contas do Banco Comercial Português.

Um outro plano que abrange os colaboradores que tenham sido admitidos após 1 de julho de 2009. Para este plano, designado contributivo, serão efetuadas contribuições mensais e iguais a 1,5% da remuneração mensal auferida pelos colaboradores no corrente mês, quer pelo Banco e quer pelos próprios colaboradores.

*Planos de remuneração com ações*

À data de 31 de dezembro de 2013 não se encontra em vigor nenhum plano de remuneração com ações.

*Remuneração variável paga aos colaboradores*

Compete ao Conselho de Administração fixar os respetivos critérios de alocação a cada colaborador, sempre que a mesma seja atribuída.

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

*s) Impostos sobre lucros*

O Banco está sujeito ao regime estabelecido no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC). Adicionalmente são registados impostos diferidos resultantes das diferenças temporárias entre os resultados contabilísticos e os resultados fiscalmente aceites para efeitos de IRC sempre que haja uma probabilidade razoável de que tais impostos venham a ser pagos ou recuperados no futuro.

Os impostos sobre lucros registados em resultados incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração dos resultados, exceto 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 ativos 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 que se apura relativamente ao rendimento tributável do exercício, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de exercícios 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 ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção do *goodwill* não dedutível para efeitos fiscais, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o fiscal, e de diferenças relacionadas com investimentos em subsidiárias na medida em que não seja provável que se revertam no futuro.

Os ativos 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 ativos e passivos por impostos diferidos sempre que: (i) tenha o direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes e passivos por impostos correntes; e (ii) os ativos 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 ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que os passivos ou ativos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidados ou recuperados.

*t) Relato por segmentos*

O Grupo adotou o IFRS 8 – Segmentos Operacionais para efeitos de divulgação da informação financeira por segmentos operacionais. Um segmento de negócio é uma componente do Grupo: (i) que desenvolve atividades de negócio de que pode obter réditos ou gastos; (ii) cujos resultados operacionais são regularmente revistos pelo principal responsável pela tomada de decisões operacionais do Grupo para efeitos de tomada de decisões sobre imputação de recursos ao segmento e avaliação do seu desempenho; e (iii) relativamente ao qual esteja disponível informação financeira distinta.

Considerando que as demonstrações financeiras individuais são apresentadas conjuntamente com as do Grupo à luz do parágrafo 4 da IFRS 8, o Banco está dispensado de apresentar informação, em base individual relativa aos segmentos.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*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.

Nos casos em que o efeito do desconto é material, provisões correspondentes ao valor atual dos pagamentos futuros esperados, descontados a uma taxa que considera o risco associado à obrigação.

As provisões são revistas no final de cada data de reporte e ajustadas para refletir 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 ou nos casos em que estas deixem de se observar.

*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 afeta 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 adotado 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 adotados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira do Banco e das suas operações em todos os aspetos 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 ativos financeiros disponíveis para venda*

O Banco determina que existe imparidade nos seus ativos 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 efetuado, o Banco avalia, entre outros fatores, a volatilidade normal dos preços dos ativos financeiros. De acordo com as políticas do Banco, 30% de desvalorização no justo valor de um instrumento de capital é considerada uma desvalorização significativa e o período de 1 ano é assumido como uma desvalorização continuada do justo valor abaixo de custo de aquisição.

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 conseqüente impacto nos resultados do Banco.

*Perdas por imparidade em créditos a clientes*

O Banco efetua 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 fatores 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 conseqüente 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 transações 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 fatores 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.



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*Investimentos detidos até à maturidade*

O Banco classifica os seus ativos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis e maturidades definidas como investimentos detidos até à maturidade, de acordo com os requisitos do IAS 39. Esta classificação requer um nível de julgamento significativo.

No julgamento efetuado, o Banco avalia a sua intenção e capacidade de deter estes investimentos até à maturidade. Caso o Banco não detenha estes investimentos até à maturidade, exceto em circunstâncias específicas – por exemplo, alienar uma parte não significativa perto da maturidade – é requerida a reclassificação de toda a carteira para ativos financeiros disponíveis para venda, com a sua consequente mensuração ao justo valor e não ao custo amortizado.

Os ativos detidos até à maturidade são objeto de teste sobre a existência de imparidade, o qual segue uma análise e decisão do Banco. A utilização de metodologias e pressupostos diferentes dos usados nos cálculos efetuados poderia ter impactos diferentes em resultados.

*Impostos sobre os lucros*

Para determinar o montante global de impostos sobre os lucros foi necessário efetuar determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações 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 exercício.

As Autoridades Fiscais Portuguesas têm a possibilidade de rever o cálculo da matéria coletável efetuado pelo Banco durante um período de quatro ou seis anos, no caso de haver prejuízos reportáveis. Desta forma, é possível que haja correções à matéria coletável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal, que pela sua probabilidade, o Conselho de Administração considera que não terão efeito materialmente relevante ao nível das 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 projeções atuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros fatores 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 DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

## 2. Margem financeira e resultados em operações de negociação

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

A análise conjunta destas rubricas é apresentada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Margem financeira	(21.699)	22.408
Resultados em operações de negociação	9.013	2
	<u>(12.686)</u>	<u>22.410</u>

## 3. Margem financeira

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Juros e proveitos equiparados</i>		
Juros de crédito	28.750	58.073
Juros de ativos financeiros disponíveis para venda	79	184
Juros de ativos financeiros detidos até à maturidade	575.604	621.777
Juros de depósitos e outras aplicações	2.688	11.012
	<u>607.121</u>	<u>691.046</u>
<i>Juros e custos equiparados</i>		
Juros de depósitos e outros recursos	618.826	652.800
Juros de títulos emitidos	8.100	13.231
Juros de passivos subordinados	1.894	2.607
	<u>628.820</u>	<u>668.638</u>
Margem financeira	<u>(21.699)</u>	<u>22.408</u>

No exercício de 2013, a rubrica de Juros e proveitos equiparados inclui o montante de Euros 11.929.000 (31 de dezembro 2012: Euros 16.933.000) relativo a proveitos de clientes com sinais de imparidade.

## 4. Rendimentos de instrumentos de capital

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

## 5. Resultado de serviços e comissões

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Serviços e comissões recebidas:</i>		
Por garantias prestadas	860	893
Por serviços bancários prestados	1.045	1.501
Outras comissões	862	1.175
	<u>2.767</u>	<u>3.569</u>
<i>Serviços e comissões pagas:</i>		
Por garantias recebidas	85	41
Por serviços bancários prestados por terceiros	3	2
Outras comissões	1.362	556
	<u>1.450</u>	<u>599</u>
Resultados líquidos de serviços e comissões	<u>1.317</u>	<u>2.970</u>

A rubrica Serviços e comissões pagas - Outras comissões inclui, em 31 de dezembro de 2013, o montante de Euros 1.319.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 500.000) relativo a comissões de utilização de rede pagas ao Banco Comercial Português, S.A.

A rubrica Serviços e comissões recebidas - Outras comissões inclui, em 31 de dezembro de 2013, o montante de Euros 862.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 1.174.000) relativo a comissões pela angariação de negócio cobradas ao Banco Comercial Português, S.A.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**6. Resultados em operações de negociação**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Lucros em operações de negociação:</i>		
Operações cambiais	6	1
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados		
Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	-	26
Outras operações	9.785	-
	<u>9.791</u>	<u>27</u>
<i>Prejuízos em operações de negociação:</i>		
Operações cambiais	5	1
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados		
Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	53	24
Outras operações	720	-
	<u>778</u>	<u>25</u>
Resultados líquidos em operações de negociação	<u><u>9.013</u></u>	<u><u>2</u></u>

A rubrica Lucros em operações de negociação - Outras operações, regista ganhos em vendas de crédito

**7. Outros proveitos / (custos) de exploração**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Proveitos</i>		
Prestação de serviços	102	125
Venda de cheques e outros	7	4
Outros proveitos de exploração	118	262
	<u>227</u>	<u>391</u>
<i>Custos</i>		
Impostos	708	841
Donativos e quotizações	96	68
Contribuição específica sobre o setor Bancário	4.748	2.717
Contribuição específica sobre o fundo de resolução	1.910	-
Outros custos de exploração	26	267
	<u>7.488</u>	<u>3.893</u>
	<u><u>(7.261)</u></u>	<u><u>(3.502)</u></u>

A rubrica Contribuição específica sobre o setor Bancário é estimada de acordo com o disposto na Lei n.º 55-A/2010. A determinação do montante a pagar incide sobre: (i) o passivo médio anual apurado em balanço deduzido dos fundos próprios de base (Tier 1) e dos fundos próprios complementares (Tier 2) e os depósitos abrangidos pelo Fundo de Garantia de Depósitos; e (ii) o valor nominal dos instrumentos financeiros derivados.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**8. Custos com o pessoal**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Remunerações	14	22
Encargos sociais obrigatórios		
Fundo de Pensões		
Custo normal	1	-
Custo / (proveito) dos juros	(4)	(8)
Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto-Lei n.º 133/2012)	(3)	(6)
	(6)	(14)
Outros encargos sociais obrigatórios	2	8
	(4)	(6)
Encargos sociais facultativos	7	79
Prémio de antiguidade	(4)	-
	13	95

Conforme referido na nota 37, a rubrica Encargos sociais obrigatórios inclui um proveito no montante de Euros 6.000 (2012: Euros 14.000) relativo ao benefício com pensões de reforma do exercício.

Nos exercícios de 2013 e 2012 não foram pagas pelo Banco remunerações a membros do Conselho de Administração nem foram suportados custos com pensões e outros encargos. Adicionalmente, não foram atribuídas aos membros do Conselho de Administração quaisquer importâncias a título de remuneração variável.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Direção	-	-
Enquadramento	-	-
Específicas / Técnicas	-	-
Outras funções	-	1
	-	1

**9. Outros gastos administrativos**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Água, energia e combustíveis	16	1
Comunicações	1	3
Publicidade	6	14
Conservação e reparação	198	211
Crédito imobiliário	7	824
Estudos e consultas	118	91
Outsourcing e trabalho independente	1.670	2.845
Outros serviços especializados	201	168
Seguros	46	87
Contencioso	699	827
Outros fornecimentos e serviços	283	291
	3.245	5.362

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**10. Amortizações do exercício**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Imóveis	1	3
Equipamento		
Mobiliário	-	1
Equipamento informático	1	-
	<u>2</u>	<u>4</u>

**11. Imparidade do crédito**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Crédito concedido a clientes:</i>		
Crédito concedido		
Dotação do exercício	38.151	48.228
Reversão do exercício	-	(8.228)
Recuperações de crédito e de juros	(663)	(355)
	<u>37.488</u>	<u>39.645</u>

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

**12. Outras provisões**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Provisões para riscos gerais de crédito		
Reversão do exercício	(1.807)	(1.967)
Outras provisões para riscos e encargos		
Dotação do exercício	145	-
	<u>(1.662)</u>	<u>(1.967)</u>

**13. Resultados de alienação de outros ativos**

Os resultados de alienação de outros ativos referem-se a mais e menos valias decorrentes da venda de imóveis.

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
 31 de dezembro de 2013

**14. Disponibilidades em bancos centrais**

Esta rubrica, em 31 de dezembro de 2012, registava o montante de Euros 4.000, relativo à periodificação do juro a receber referente às reservas mínimas de caixa junto do Banco de Portugal, constituídas indiretamente através do BCP S.A.

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 de Investimento Imobiliário, S.A., de acordo com o regime acima referido. Assim, conforme referido na nota 24, as reservas mínimas de caixa foram constituídas de forma indireta pelo Banco Comercial Português, S.A.

As reservas mínimas de caixa são calculadas com base no montante dos depósitos e outras responsabilidades efetivas. O regime de constituição de reservas de caixa, de acordo com as diretrizes do Sistema Europeu de Bancos Centrais da Zona do Euro, obriga à manutenção de um saldo em depósito junto do Banco Central, equivalente a 1% sobre o montante médio dos depósitos e outras responsabilidades, ao longo de cada período de constituição de reservas.

**15. Disponibilidades em outras instituições de crédito**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Em instituições de crédito no país	630.141	45.771
Em instituições de crédito no estrangeiro	-	14.863
	<u>630.141</u>	<u>60.634</u>

A rubrica Disponibilidades em outras instituições de crédito diz respeito a contas de depósitos à ordem junto de empresas do Grupo Banco Comercial Português.

**16. Aplicações em instituições de crédito**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Aplicações em outras instituições de crédito no país	-	931.111
	<u>-</u>	<u>931.111</u>

Em 2012, a rubrica Aplicações em outras instituições de crédito no país referia-se a um depósito a prazo constituído pelo BII no Banco Comercial Português, S.A., pelo período de um mês, à taxa de 0,860%.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Até 3 meses	-	931.111
	<u>-</u>	<u>931.111</u>

**17. Créditos a clientes**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	1.795.815	2.015.567
Crédito sobre o estrangeiro	45.641	47.943
Capital em locação	16.451	17.361
	<u>1.857.907</u>	<u>2.080.871</u>
Crédito vencido - menos de 90 dias	268	4.883
Crédito vencido - mais de 90 dias	248.740	283.464
	<u>2.106.915</u>	<u>2.369.218</u>
Imparidade para riscos de crédito	(330.713)	(306.625)
	<u>1.776.202</u>	<u>2.062.593</u>

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 projetos imobiliários financiados representam a principal fonte de fundos para a amortização dos montantes de crédito.

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
 31 de dezembro de 2013

Durante o exercício de 2013, o Banco de Investimento Imobiliário, S.A. celebrou operações de cessão de créditos com o Banco Comercial Português, no âmbito das quais foram cedidos créditos no montante total de Euros 78.810.000, gerando uma mais valia no montante de Euros 9.510.000.

De acordo com a política contabilística descrita na nota 1 b), o Banco efetua a anulação contabilística dos créditos vencidos provisionados a 100% que, após uma análise económica, sejam considerados como incobráveis por se concluir que não existem perspetivas da sua recuperação.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Empréstimos	5.860	7.597
Crédito imobiliário	1.835.596	2.055.913
Capital em locação	16.451	17.361
	<u>1.857.907</u>	<u>2.080.871</u>
Crédito vencido - menos de 90 dias	268	4.883
Crédito vencido - mais de 90 dias	248.740	283.464
	<u>2.106.915</u>	<u>2.369.218</u>
Imparidade para riscos de crédito	(330.713)	(306.625)
	<u><u>1.776.202</u></u>	<u><u>2.062.593</u></u>

A análise do crédito a clientes, por setor de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Agricultura e silvicultura	18.202	17.655
Alimentação, bebidas e tabaco	92	4
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	72	288
Construção	240.770	258.003
Comércio a retalho	974	1.027
Comércio por grosso	3.549	4.123
Restaurantes e hotéis	10.515	11.363
Transportes e comunicações	183	184
Serviços	116.802	262.766
Crédito ao consumo	33.594	36.473
Crédito hipotecário	1.681.874	1.776.821
Outras atividades nacionais	72	161
Outras atividades internacionais	216	350
	<u>2.106.915</u>	<u>2.369.218</u>
Imparidade para riscos de crédito	(330.713)	(306.625)
	<u><u>1.776.202</u></u>	<u><u>2.062.593</u></u>

A análise do crédito a clientes, por prazos de maturidade e por setores de atividade, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	<b>Crédito a clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Agricultura e silvicultura	-	18.178	24	-	18.202
Alimentação, bebidas e tabaco	-	-	92	-	92
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	-	-	72	-	72
Construção	31.349	56.582	193	152.646	240.770
Comércio a retalho	-	6	244	724	974
Comércio por grosso	896	-	412	2.241	3.549
Restaurantes e hotéis	2.500	129	7.110	776	10.515
Transportes e comunicações	-	-	166	17	183
Serviços	30.002	31.459	1.759	53.582	116.802
Crédito ao consumo	1.409	287	19.114	12.784	33.594
Crédito hipotecário	718	10.213	1.644.777	26.166	1.681.874
Outras atividades nacionais	-	-	-	72	72
Outras atividades internacionais	216	-	-	-	216
	<u>67.090</u>	<u>116.854</u>	<u>1.673.963</u>	<u>249.008</u>	<u>2.106.915</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A análise do crédito a clientes, por prazos de maturidade e por tipo de crédito, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	<b>Crédito a clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	66.999	116.428	1.612.388	229.928	2.025.743
Crédito com outras garantias	-	-	-	978	978
Crédito sem garantias	-	-	-	14.893	14.893
Crédito sobre o estrangeiro	81	312	45.248	1.134	46.775
Capital em locação	10	114	16.327	2.075	18.526
	<b>67.090</b>	<b>116.854</b>	<b>1.673.963</b>	<b>249.008</b>	<b>2.106.915</b>

A análise do crédito a clientes, por prazos de maturidade e por setores de atividade, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, é a seguinte:

	<b>Crédito a clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Agricultura e silvicultura	-	17.650	5	-	17.655
Alimentação, bebidas e tabaco	-	-	4	-	4
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	-	-	73	215	288
Construção	54.037	29.543	246	174.177	258.003
Comércio a retalho	-	-	360	667	1.027
Comércio por grosso	3.251	-	452	420	4.123
Restaurantes e hotéis	-	2.219	7.926	1.218	11.363
Transportes e comunicações	-	-	167	17	184
Serviços	163.571	25.574	1.718	71.903	262.766
Crédito ao consumo	1.510	341	20.363	14.259	36.473
Crédito hipotecário	668	10.470	1.740.330	25.353	1.776.821
Outras atividades nacionais	-	-	161	-	161
Outras atividades internacionais	232	-	-	118	350
	<b>223.269</b>	<b>85.797</b>	<b>1.771.805</b>	<b>288.347</b>	<b>2.369.218</b>

A análise do crédito a clientes, por prazos de maturidade e por tipo de crédito, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, é a seguinte:

	<b>Crédito a clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	223.135	85.412	1.707.020	272.304	2.287.871
Crédito com outras garantias	-	-	-	472	472
Crédito sem garantias	-	-	-	15.571	15.571
Crédito sobre o estrangeiro	85	281	47.577	-	47.943
Capital em locação	49	104	17.208	-	17.361
	<b>223.269</b>	<b>85.797</b>	<b>1.771.805</b>	<b>288.347</b>	<b>2.369.218</b>

A rubrica de crédito a clientes inclui os seguintes valores relacionados com contratos de locação financeira:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Valor bruto	20.097	20.932
Juros ainda não devidos	(3.646)	(3.571)
Valor líquido	<b>16.451</b>	<b>17.361</b>

Em relação à locação operacional, o Banco não apresenta contratos relevantes como Locador.



**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
 31 de dezembro de 2013

A análise do crédito vencido por setores de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Alimentação, bebidas e tabaco	1	-
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	-	215
Construção	152.645	174.177
Comércio a retalho	724	667
Comércio por grosso	2.241	420
Restaurantes e hotéis	776	1.218
Transportes e comunicações	17	17
Serviços	53.582	71.903
Crédito ao consumo	12.784	14.259
Crédito hipotecário	26.166	25.353
Outras atividades nacionais	72	-
Outras atividades internacionais	-	118
	<b>249.008</b>	<b>288.347</b>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	229.928	272.304
Crédito com outras garantias	978	472
Crédito sem garantias	14.893	15.571
Crédito sobre o estrangeiro	1.134	-
Capital em locação	2.075	-
	<b>249.008</b>	<b>288.347</b>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Imparidade para crédito vencido e outros créditos concedidos:</i>		
Saldo em 1 de janeiro	306.625	267.780
Transferências	(37)	-
Dotação do exercício	38.151	48.228
Reversão do exercício	-	(8.228)
Utilização de imparidade	(14.026)	(1.155)
Saldo em 31 de dezembro	<b>330.713</b>	<b>306.625</b>

Se o valor de uma perda de imparidade decresce num período subsequente à sua contabilização e essa diminuição pode ser relacionada objetivamente 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 NCAs, 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 setores de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	-	214
Construção	148.294	151.297
Comércio a retalho	723	667
Comércio por grosso	920	381
Restaurantes e hotéis	3.276	3.206
Transportes e comunicações	17	17
Serviços	55.875	41.532
Crédito ao consumo	12.573	13.812
Crédito hipotecário	108.963	95.381
Outras atividades nacionais	72	118
	<b>330.713</b>	<b>306.625</b>

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
 31 de dezembro de 2013

A imparidade por tipo de crédito é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	303.359	291.913
Crédito com outras garantias	7.166	469
Crédito sem garantias	15.032	14.243
Crédito sobre o estrangeiro	3.284	-
Capital em locação	1.872	-
	<u>330.713</u>	<u>306.625</u>

A anulação de crédito por utilização de imparidade, analisada por setor de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Construção	2.378	394
Comércio a retalho	31	47
Comércio por grosso	8	-
Serviços	9.027	31
Crédito ao consumo	795	683
Crédito hipotecário	1.698	-
Outras atividades nacionais	89	-
	<u>14.026</u>	<u>1.155</u>

Em conformidade com a política contabilística descrita na nota 1 b), a anulação contabilística dos créditos é efetuada, quando não existem perspetivas 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 considerados como não recuperáveis.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito sem garantias	13.984	1.155
Crédito sobre o estrangeiro	42	-
	<u>14.026</u>	<u>1.155</u>

A recuperação de créditos e de juros efetuada no decorrer do primeiro semestre, analisada por setores de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Construção	653	350
Comércio por grosso	-	1
Transportes e comunicações	-	1
Crédito ao consumo	10	3
	<u>663</u>	<u>355</u>

A análise da recuperação de créditos e de juros efetuada até 31 de dezembro de 2013 e de 31 de dezembro de 2012, apresentada por tipo de crédito, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito sem garantias	663	355
	<u>663</u>	<u>355</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**18. Ativos financeiros disponíveis para venda**

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo		
De emissores públicos nacionais	286	283
De outros emissores	1.500	1.807
	1.786	2.090
Ações e outros títulos de rendimento variável	248	253
	2.034	2.343

A rubrica Ativos financeiros disponíveis para venda Obrigações e outros títulos de rendimento fixo - De emissores públicos nacionais inclui Obrigações do Tesouro no montante de Euros 286.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 283.000), com maturidades em outubro de 2014 e fevereiro de 2016, remuneradas à taxa de 3,6% e 6,4%.

Conforme disposto na IFRS 13, os instrumentos financeiros estão mensurados de acordo com os níveis de valorização descritos na nota 36.

Não existiram, durante os exercícios, transferências significativas entre níveis de valorização.

Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados de acordo com o disposto na política contabilística 1 d). Conforme referido na nota 32, a reserva de justo valor líquida de impostos é de montante negativo de Euros 153.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 93.000).

**19. Ativos financeiros detidos até à maturidade**

A rubrica de Ativos financeiros detidos até à maturidade é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo		
De outros emissores	4.325.884	6.838.702

Em 31 de dezembro de 2013, a carteira de Ativos financeiros detidos até à maturidade é analisada como segue:

Denominação	País	Data de vencimento	Taxa de juro	Valor nominal Euros '000	Valor balanço Euros '000	Justo valor Euros '000
<i>De outros emissores:</i>						
BCP dez 2014 - Com aval Estado	Portugal	dez 2014	12,239%	2.750.000	2.775.243	2.710.666
BCP fev 2017 - Com aval Estado	Portugal	fev 2017	12,217%	1.500.000	1.522.398	1.576.705
BCP Orig. Subordinadas ago 2020	Portugal	ago 2020	4,000%	131	131	101
BCP Orig. Subordinadas jun 2020	Portugal	jun 2020	3,250%	1.503	1.495	1.107
Ob. Cx SUB 1 Serie 2008-2018	Portugal	set 2018	1,737%	21.199	20.859	16.759
Ob. Cx SUB 2 Serie 2008-2018	Portugal	out 2018	1,740%	5.853	5.758	4.616
					4.325.884	4.309.954

A rubrica Ativos financeiros detidos até à maturidade respeita a obrigações emitidas pelo Banco Comercial Português, S.A.

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
 31 de dezembro de 2013

A análise por maturidade da carteira de títulos incluídos nos Ativos financeiros detidos até à maturidade, em 31 de dezembro de 2013 é a seguinte:

	<b>Inferior a três meses Euros '000</b>	<b>Entre três meses e um ano Euros '000</b>	<b>Entre um e cinco anos Euros '000</b>	<b>Superior a cinco anos Euros '000</b>	<b>Total Euros '000</b>
Títulos de rendimento fixo:					
Obrigações de outros emissores					
Nacionais	-	2.775.243	1.549.015	1.626	4.325.884

A análise por maturidade da carteira de títulos incluídos nos Ativos financeiros detidos até à maturidade, em 31 de dezembro de 2012 é a seguinte:

	<b>Inferior a três meses Euros '000</b>	<b>Entre três meses e um ano Euros '000</b>	<b>Entre um e cinco anos Euros '000</b>	<b>Superior a cinco anos Euros '000</b>	<b>Total Euros '000</b>
Títulos de rendimento fixo:					
Obrigações de outros emissores					
Nacionais	131.495	619.614	6.059.487	28.106	6.838.702

A análise por setor da atividade da carteira de Obrigações e outros títulos de rendimento fixo incluídos na rubrica Ativos financeiros detidos até à maturidade, é a seguinte:

	<b>2013 Euros '000</b>	<b>2012 Euros '000</b>
Serviços	4.325.884	6.838.702

## 20. Investimentos em subsidiárias e associadas

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013 Euros '000</b>	<b>2012 Euros '000</b>
Outras empresas não residentes	150	175

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

O valor dos investimentos em associadas é analisado como segue:

	<b>2013 Euros '000</b>	<b>2012 Euros '000</b>
BII Investimentos Internacional, S.A.	150	150
BII Internacional, S.G.P.S., Lda	-	25
	150	175

Em 31 de outubro de 2010, o BII, S.A. adquiriu 1 ação representativas de 0,01% do capital social do BII Investimentos Internacional, S.A., cuja atividade é a Gestão de fundos de investimento mobiliários, pelo preço unitário de Euros 35,59.

No exercício de 2013, o Banco alienou a sua participação no BII Internacional, S.G.P.S., Lda ao Banco Comercial Português, S.A.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**21. Ativos não correntes detidos para venda**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Imóveis e outros ativos resultantes da resolução de contratos de crédito sobre clientes	112.734	154.385
Imparidade	(17.777)	(20.427)
	<u>94.957</u>	<u>133.958</u>

Os ativos registados nesta rubrica estão contabilizados de acordo com a política contabilística descrita na nota 1 h).

A rubrica Imóveis e outros ativos 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 respetiva procuração irrevogável emitida pelo cliente em nome do Banco; ou (ii) resolução de contratos de locação financeira.

Os referidos ativos estão disponíveis para venda num prazo inferior a um ano, tendo o Banco uma estratégia para a sua alienação. No entanto, face às atuais condições de mercado não foi possível em algumas situações concretizar a alienação no prazo esperado.

A estratégia de alienação consubstancia-se na procura ativa de compradores, tendo o Grupo uma página na internet que publicita os referidos imóveis, contratos com mediadores para promoção das vendas e iniciativas de venda de imóveis em leilão. Os preços são periodicamente analisados e ajustados com vista à permanente adequação ao mercado.

A referida rubrica inclui imóveis para os quais foram já celebrados contratos-promessa de compra e venda no montante de Euros 3.280.000 (31 de dezembro 2012: Euros 30.796.000).

Os movimentos da imparidade para ativos não correntes detidos para venda são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo em 1 de janeiro	20.427	21.944
Dotação do exercício	21.093	12.586
Utilização de imparidade	(23.743)	(14.103)
Saldo em 31 de dezembro	<u>17.777</u>	<u>20.427</u>

**22. Outros ativos tangíveis**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Imóveis	-	827
Equipamento		
Mobiliário	2.364	2.365
Máquinas	90	90
Equipamento informático	872	872
Instalações interiores	361	361
Viaturas	21	21
Equipamento de segurança	103	103
	<u>3.811</u>	<u>4.639</u>
<i>Amortizações acumuladas</i>		
Relativas ao exercício corrente	(2)	(4)
Relativas a exercícios anteriores	(3.809)	(4.628)
	<u>(3.811)</u>	<u>(4.632)</u>
	<u>-</u>	<u>7</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

Os movimentos da rubrica de Outros ativos tangíveis durante o ano de 2013 são analisados como segue:

	<b>Saldo em 1 janeiro Euros '000</b>	<b>Aquisições / Dotações Euros '000</b>	<b>Alienações / Abates Euros '000</b>	<b>Transferências Euros '000</b>	<b>Diferenças cambiais Euros '000</b>	<b>Saldo em 31 dezembro Euros '000</b>
<i>Custo:</i>						
Imóveis	827	-	-	827	-	-
Equipamento						
Mobiliário	2.365	-	-	1	-	2.364
Máquinas	90	-	-	-	-	90
Equipamento informático	872	-	-	-	-	872
Instalações interiores	361	-	-	-	-	361
Viaturas	21	-	-	-	-	21
Equipamento de segurança	103	-	-	-	-	103
	<u>4.639</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>828</u>	<u>-</u>	<u>3.811</u>
<i>Amortizações acumuladas:</i>						
Imóveis	821	1	-	822	-	-
Equipamento						
Mobiliário	2.365	-	-	1	-	2.364
Máquinas	90	-	-	-	-	90
Equipamento informático	871	1	-	-	-	872
Instalações interiores	361	-	-	-	-	361
Viaturas	21	-	-	-	-	21
Equipamento de segurança	103	-	-	-	-	103
	<u>4.632</u>	<u>2</u>	<u>-</u>	<u>823</u>	<u>-</u>	<u>3.811</u>

### 23. Imposto sobre o rendimento

Os ativos e passivos por impostos diferidos, foram gerados por diferenças temporárias da seguinte natureza:

	<b>2013</b>			<b>2012</b>		
	<b>Ativo Euros '000</b>	<b>Passivo Euros '000</b>	<b>Líquido Euros '000</b>	<b>Ativo Euros '000</b>	<b>Passivo Euros '000</b>	<b>Líquido Euros '000</b>
Ativos intangíveis	46	-	46	45	-	45
Perdas por imparidade	96.494	-	96.494	80.461	-	80.461
Benefícios a empregados	2.163	-	2.163	2.318	-	2.318
Ativos financeiros disponíveis para venda (AFS)	65	-	65	-	4	(4)
Imputação de lucros	-	-	-	161	-	161
Prejuízos fiscais reconhecidos	10.976	-	10.976	4.892	-	4.892
Outros	-	198	(198)	-	194	(194)
	<u>109.744</u>	<u>198</u>	<u>109.546</u>	<u>87.877</u>	<u>198</u>	<u>87.679</u>
Compensação entre impostos diferidos ativos e passivos	(198)	(198)	-	(198)	(198)	-
Impostos diferidos líquidos	<u>109.546</u>	<u>-</u>	<u>109.546</u>	<u>87.679</u>	<u>-</u>	<u>87.679</u>

Os impostos diferidos são calculados com base nas taxas de imposto que se antecipa estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, as quais correspondem às taxas aprovadas ou substancialmente aprovadas na data de balanço.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que, nos termos da legislação aplicável, possam ser compensados ativos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

A rubrica Benefícios de empregados inclui o montante de Euros 1.279.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 1.492.000) relativo a impostos diferidos associados aos desvios atuariais reconhecidos por contrapartida de reservas.

A variação patrimonial negativa decorrente da alteração da política contabilística referida é dedutível para efeitos fiscais, em partes iguais, nos 10 anos iniciados em 1 de janeiro de 2012. O gasto decorrente da transferência das responsabilidades com os pensionistas para o Regime Geral da Segurança Social é dedutível para efeitos fiscais, em partes iguais, a partir de 1 de janeiro de 2012, em função do número de anos de esperança de vida dos pensionistas cujas responsabilidades foram transferidas (18 anos no caso do Banco).

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

Os impostos diferidos ativos associados a prejuízos fiscais, por ano de caducidade, são analisados como segue:

Ano de caducidade	2013	2012
	Euros '000	Euros '000
2015	2.934	3.190
2017	526	1.702
2018	7.516	-
	<u>10.976</u>	<u>4.892</u>

O Banco reconheceu os seus impostos diferidos com base numa avaliação da sua recuperabilidade, tendo em conta a expectativa de lucros fiscais futuros. Não existem impostos diferidos não reconhecidos.

O impacto dos imposto sobre o rendimento nos resultados e noutras rubricas da situação líquida do Banco é analisado como segue:

	2013		2012	
	Resultado do exercício Euros '000	Reservas e resultados transitados Euros '000	Resultado do exercício Euros '000	Reservas e resultados transitados Euros '000
<i>Impostos diferidos</i>				
Ativos intangíveis	1	-	-	-
Perdas por imparidade	16.033	-	8.850	-
Benefícios a empregados	(30)	(125)	(146)	-
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	69	-	(22)
Imputação de lucros	(161)	-	(563)	-
Prejuízos fiscais reportáveis	5.963	121	1.516	5
Outros	(4)	-	-	(1)
	<u>21.802</u>	<u>65</u>	<u>9.657</u>	<u>(18)</u>
<i>Impostos correntes</i>				
Correções de exercícios anteriores	(49)	-	-	-
	<u>(49)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>21.753</u>	<u>65</u>	<u>9.657</u>	<u>(18)</u>

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

	2013		2012	
	%	Euros '000	%	Euros '000
Resultado antes de impostos		(80.306)		(32.960)
Taxa de imposto corrente	29,5%	23.690	29,0%	9.559
Acréscimos para efeitos de apuramento do lucro tributável (i)	-1,8%	(1.444)	-2,4%	(792)
Deduções para efeitos de apuramento do lucro tributável (ii)	0,3%	267	3,4%	1.133
Efeito da alteração de taxa do imposto diferido (iii)	1,3%	1.013	0,0%	-
Diferença de taxa no imposto diferido (vi)	-2,6%	(2.090)	-0,7%	(243)
Correções de anos anteriores	0,4%	317	0,0%	-
	<u>27,1%</u>	<u>21.753</u>	<u>29,3%</u>	<u>9.657</u>

Referências:

- (i) - Trata-se, essencialmente, do imposto associado à contribuição sobre o setor bancário, não dedutível para efeitos do apuramento do lucro tributável, no montante de Euros 4.748.000 (Imposto: Euros 1.401.000) - (2012: Euros 1.929.000 (Imposto: Euros 559.000));
- (ii) - Trata-se essencialmente do imposto associado a dividendos recebidos e que são dedutíveis no apuramento do lucro tributável para efeitos de eliminação da dupla tributação económica, no montante de Euros 857.000 (Imposto: Euros 253.000) (2012: Euros 3.704.000 (Imposto: Euros 1.074.000));
- (iii) - Respeita ao efeito do aumento da taxa de derrama estadual líquido do efeito da redução da taxa de IRC ao nível dos impostos diferidos.
- (iv) - Respeita, essencialmente, à diferença de taxa de imposto diferido associado a prejuízos fiscais.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**24. Outros ativos**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Devedores:		
Associadas	130	36
Outros devedores	7.153	10.374
Outros impostos a recuperar	458	480
Bonificações a receber	1.523	2.760
Outras imobilizações financeiras	8	8
Outros proveitos a receber	208	547
Despesas antecipadas	404	485
Prestações suplementares	-	23
Contas diversas	4.507	576
	<u>14.391</u>	<u>15.289</u>
Imparidade de outros ativos	(71)	-
	<u><u>14.320</u></u>	<u><u>15.289</u></u>

No âmbito da carta DMR/2008/00378 emitida pelo Banco de Portugal e conforme referido na nota 14, a rubrica Devedores inclui em 31 de dezembro de 2012 o montante de Euros 9.997.000 relativo à constituição indireta de reservas mínimas de caixa pelo Banco Comercial Português, S.A.

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

A rubrica Outras imobilizações financeiras refere-se à participação de 2% detida no Millennium bcp - Prestação de Serviços, A. C. E., no valor de Euros 7.500 (2012: Euros 7.500).

Em 31 de dezembro de 2012, a rubrica Prestações suplementares regista as prestações suplementares de capital efetuadas ao BII Internacional, S.G.P.S., Lda., no montante de Euros 23.000.

Em 31 de dezembro de 2013 a rubrica Despesas antecipadas inclui o montante de Euros 368.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 413.000), relativo a despesas com transferências de crédito hipotecário de clientes de outras instituições de crédito para o Banco.

A rubrica contas diversas inclui, em 31 de dezembro de 2013, o montante de Euros 97.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 46.000) relativo ao ativo associado a responsabilidades relativas a benefícios pós-emprego, conforme descrito na nota 37.

**25. Depósitos de instituições de crédito**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Depósitos de outras instituições de crédito no país	5.820.767	7.894.528
Depósitos de instituições de crédito no estrangeiro	-	1.010.741
	<u>5.820.767</u>	<u>8.905.269</u>

A rubrica Depósitos 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 Depósitos de instituições de crédito no estrangeiro corresponde a um depósito junto do Millennium bcp Bank & Trust.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Até 3 meses	5.820.767	7.620.269
3 meses até 6 meses	-	420.000
6 meses até 1 ano	-	750.000
1 ano até 5 anos	-	115.000
	<u>5.820.767</u>	<u>8.905.269</u>



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**26. Depósitos de clientes**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Depósitos para com clientes		
Depósitos à ordem	-	1
Outros débitos	1	-
	1	1

Nos termos da lei, o Fundo de Garantia de Depósitos, tem por finalidade garantir o reembolso de depósitos constituídos nas Instituições Financeiras. Os critérios a que obedecem os cálculos das contribuições anuais para o referido Fundo estão definidos no Aviso n.º 11/94 do Banco de Portugal.

**27. Títulos de dívida emitidos**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Empréstimos obrigacionistas	895.122	931.111

Em 31 de dezembro de 2013, os Empréstimos obrigacionistas emitidos pelo Banco, são analisados como segue:

<b>Denominação</b>	<b>Data de emissão</b>	<b>Data de reembolso</b>	<b>Taxa de juro</b>	<b>Valor nominal Euros '000</b>	<b>Valor balanço Euros '000</b>
Bii-Ob Hipot. Sr Nr 1 Due 2014	janeiro 2011	janeiro 2014	Euribor 1M + 0,75% por ano	895.000	895.000
<i>Periodificações</i>					122
					895.122

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Empréstimos obrigacionistas:</i>		
Até 3 meses	895.000	-
1 ano até 5 anos	-	931.000
	895.000	931.000
Periodificações	122	111
	895.122	931.111

**28. Passivos financeiros detidos para negociação**

Em 31 de dezembro de 2013, a rubrica Passivos financeiros detidos para negociação inclui a valorização no montante de Euros 12.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 3.000), que corresponde ao justo valor dos *swaps* de taxa de juro em carteira.

Os Passivos financeiros detidos para negociação são valorizados de acordo com metodologias de valorização internas considerando maioritariamente dados observáveis de mercado. Assim, de acordo com a hierarquização das fontes de valorização, conforme disposto na IFRS 13, estes instrumentos estarão categorizados no nível 2.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A análise da carteira de derivativos de negociação por maturidades em 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	<b>2013</b>					
	Nocionais (prazo remanescente)			Justo valor		
	Inferior a três meses	Entre três meses e um ano	Superior a um ano	Total	Ativo	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	-	-	50.954	50.954	-	12
	-	-	50.954	50.954	-	12
Total de instrumentos financeiros transacionados em:						
Mercado de balcão	-	-	50.954	50.954	-	12
	-	-	50.954	50.954	-	12

A análise da carteira de derivativos de negociação por maturidades em 31 de dezembro de 2012, é a seguinte:

	<b>2012</b>					
	Nocionais (prazo remanescente)			Justo valor		
	Inferior a três meses	Entre três meses e um ano	Superior a um ano	Total	Ativo	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	-	-	56.316	56.316	-	3
	-	-	56.316	56.316	-	3
Derivados de crédito:						
Mercado de balcão:						
Outros Derivados de Crédito (venda)	-	-	462	462	-	-
	-	-	462	462	-	-
Total de instrumentos financeiros transacionados em:						
Mercado de balcão	-	-	56.778	56.778	-	3
	-	-	56.778	56.778	-	3

## 29. Provisões

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	Euros '000	Euros '000
Provisão para riscos gerais de crédito	10.070	11.877
Outras provisões para riscos e encargos	8.056	7.911
	<u>18.126</u>	<u>19.788</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Provisão genérica para crédito direto</i>		
Saldo em 1 de janeiro	11.263	13.219
Transferências	-	(1)
Reversão do exercício	(1.800)	(1.955)
Saldo em 31 de dezembro	<u>9.463</u>	<u>11.263</u>
<i>Provisão genérica para crédito por assinatura</i>		
Saldo em 1 de janeiro	614	626
Reversão do exercício	(7)	(12)
Saldo em 31 de dezembro	<u>607</u>	<u>614</u>
	<u>10.070</u>	<u>11.877</u>

Os movimentos nas Outras provisões para riscos e encargos são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo em 1 de janeiro	7.911	7.911
Dotação do período	145	-
Saldo em 31 de dezembro	<u>8.056</u>	<u>7.911</u>

A provisão para riscos gerais de crédito foi constituída de acordo com o disposto nos avisos n.º 3/95, n.º 2/99 e n.º 8/03 do Banco de Portugal, conforme referido na política contabilística 1 b).

### 30. Passivos subordinados

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Empréstimos subordinados	<u>140.974</u>	<u>140.357</u>

Em 31 de dezembro de 2013, as emissões de obrigações são analisadas como segue:

<b>Denominação</b>	<b>Data de emissão</b>	<b>Data de reembolso</b>	<b>Taxa de juro</b>	<b>Valor nominal Euros '000</b>	<b>Valor balanço Euros '000</b>
<i>Obrigações não perpétuas</i>					
BII Ob. Sub 04/14	dez 2004	dez 2014	Ver referência (i)	15.000	14.994
Empréstimo Subordinado dez 05 / dez 15	dez 2005	dez 2015	Ver referência (ii)	40.000	40.000
Empréstimo Subordinado jun 07 / jun 17	jun 2007	jun 2017	Ver referência (iii)	50.000	<u>50.000</u>
					<u>104.994</u>
<i>Obrigações perpétuas</i>					
Obr. Cx. Subordinadas BII/99	set 1999	Perpétuas	Euribor 3 m + 2%	15.000	15.000
Empréstimo Subordinado Perpétuo dez 2005	dez 2005	Perpétuas	Ver referência (iv)	20.000	<u>20.000</u>
					<u>35.000</u>
<i>Periodificações</i>					
					<u>980</u>
					<u>140.974</u>

Referências :

- (i) - Euribor 6 meses + 0,400% (0,900% a partir de dezembro 2009)
- (ii) - Euribor 3 meses + 0,525% (1,025% a partir de dezembro 2010)
- (iii) - Euribor 3 meses + 0,450% (0,950% a partir de junho 2012)
- (iv) - Euribor 3 meses + 1,150% (2,150% a partir de dezembro 2015)

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Até 1 ano	14.994	-
1 ano até 5 anos	90.000	104.989
Indeterminada	35.000	35.000
	<u>139.994</u>	<u>139.989</u>
Periodificações	980	368
	<u>140.974</u>	<u>140.357</u>

### 31. Outros passivos

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Credores:		
Fornecedores	158	142
Associadas	-	8
Outros credores	69	40
Setor Público Administrativo	109	407
Outras exigibilidades	16	16
Férias e subsídios de férias a pagar	-	3
Outros custos administrativos a pagar	1.335	115
Contas diversas	313	152
	<u>2.000</u>	<u>883</u>

A rubrica Credores - Outros credores inclui em 31 de dezembro de 2012 o montante de Euros 4.000 relativo a prémio de antiguidade conforme descrito na nota 37.

A rubrica Outras exigibilidades inclui em 31 de dezembro de 2013, o montante de Euros 16.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 16.000) relativo a bonificações a devolver à Direção Geral do Tesouro.

### 32. Capital

O capital social do Banco no montante de Euros 217.000.000, é representado por 217.000.000 ações de valor nominal de 1 Euro cada. O capital social encontra-se integralmente realizado, pelo acionista único Banco Comercial Português, S.A.

Concretizou-se em novembro de 2011 o aumento de capital do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., de Euros 157.000.000 para Euros 217.000.000, através da emissão de 60.000.000 novas ações, com o valor nominal de 1 Euro cada.

### 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.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

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

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Perdas atuariais (efeito líquido de impostos)	(4.495)	(4.495)
Amortização do ajustamento de transição das pensões (Aviso n.º 12/01)	(580)	(556)
Reservas de justo valor		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ganhos e perdas potenciais reconhecidos nas reservas de justo valor	(217)	98
Impostos diferidos		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ganhos e perdas potenciais reconhecidos nas reservas de justo valor	64	(5)
	<u>(5.228)</u>	<u>(4.958)</u>
Outras reservas e resultados acumulados		
Reserva legal	1.955	1.955
Outras reservas e resultados acumulados	(64.484)	(41.181)
	<u>(62.529)</u>	<u>(39.226)</u>

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

A rubrica Outro rendimento integral inclui proveitos e custos que, de acordo com o definido nas NCAs, são reconhecidos nos capitais próprios.

A reserva de justo valor dos ativos financeiros disponíveis para venda é apresentada de seguida:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Custo amortizado dos ativos financeiros disponíveis para venda	2.251	2.245
Reservas de justo valor		
Ganhos e perdas potenciais reconhecidos na reserva de justo valor	(217)	98
Valor de mercado dos Ativos financeiros disponíveis para venda	<u>2.034</u>	<u>2.343</u>

A movimentação das reservas de justo valor em Ativos financeiros disponíveis para venda durante o exercício de 2013 é apresentada como segue:

	<b>Saldo em</b>			<b>Saldo em</b>
	<b>1 janeiro</b>	<b>Reavaliação</b>	<b>Alienação</b>	<b>31 dezembro</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
OT 3.6 09/15.10.2014	7	(2)	-	5
OT 6.4 PCT 11/15.02.2016 A	10	-	-	10
MBS Magellan M Series 2 Class E	81	(308)	-	(227)
Fundo Inv. Imob. Fech Arrend Hab.	-	(5)	-	(5)
	<u>98</u>	<u>(315)</u>	<u>-</u>	<u>(217)</u>

A movimentação das reservas de justo valor em Ativos financeiros disponíveis para venda durante o exercício de 2012 é apresentada como segue:

	<b>Saldo em</b>			<b>Saldo em</b>
	<b>1 janeiro</b>	<b>Reavaliação</b>	<b>Alienação</b>	<b>31 dezembro</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
OT 3.6 09/15.10.2014	(31)	38	-	7
OT 6.4 PCT 11/15.02.2016 A	(30)	40	-	10
MBS Magellan M Series 2 Class E	(235)	316	-	81
	<u>(296)</u>	<u>394</u>	<u>-</u>	<u>98</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**35. Garantias e outros compromissos**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Garantias e avales prestados	143.084	131.776
Garantias e avales recebidos	1.014.419	1.156.697
Compromissos perante terceiros	6.007	34.162
Compromissos assumidos por terceiros	15.310	73.378
Valores recebidos em depósito	49.145	54.214
Outras contas extrapatrimoniais	8.975.018	11.204.216

Os montantes de Garantias e avales prestados e os Compromissos perante terceiros são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Garantias e avales prestados:</i>		
Garantias e avales	106.202	94.614
Fianças e indemnizações	36.882	37.162
	<u>143.084</u>	<u>131.776</u>
<i>Compromissos perante terceiros:</i>		
Compromissos irrevogáveis		
Linhas de crédito irrevogáveis	12	1.135
Outros compromissos irrevogáveis	106	106
Compromissos revogáveis		
Linhas de crédito revogáveis	5.889	32.921
	<u>6.007</u>	<u>34.162</u>

As Garantias e avales prestados podem estar relacionadas com operações de 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 saída de caixa.

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

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 objetiva de imparidade tal como descrito na política contabilística 1 b). 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 respetivas 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 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 respetivas características financeiras e as taxas de desconto utilizadas incorporam quer a curva de taxas de juro de mercado, quer as atuais 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 subjetividade, e reflete exclusivamente o valor atribuído aos diferentes instrumentos financeiros. Não considera, no entanto, fatores de natureza prospetiva, 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 ativos e passivos financeiros:

*Caixa e Disponibilidades em Bancos Centrais e Disponibilidades em 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 Depósitos de Instituições de Crédito*

O justo valor destes instrumentos financeiros, é calculado com base na atualização 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.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A taxa de desconto utilizada reflete as atuais 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 2013, a taxa média de desconto foi de 0,56% para os depósitos. Em dezembro de 2012, a taxa média de desconto foi de 2,19% para as aplicações e de 2,29% para depósitos.

*Ativos financeiros detidos para negociação (exceto derivados), Passivos financeiros detidos para negociação (exceto derivados) e Ativos financeiros disponíveis para venda*

Estes instrumentos financeiros estão contabilizados ao justo valor. O justo valor tem como base as cotações de mercado, sempre que estas se encontrem disponíveis. Caso estas não existam, cálculo do justo valor assenta na utilização de modelos numéricos, 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 fatores associados, predominantemente o risco de crédito e o risco de liquidez, determinados de acordo com as condições de mercado e prazos respetivos.

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 projeção 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.

*Ativos financeiros detidos até à maturidade*

Estes ativos financeiros estão contabilizados ao custo amortizado líquido de imparidade. 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 assenta na utilização de modelos numéricos, 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 fatores associados, predominantemente o risco de crédito e o risco de liquidez, determinados de acordo com as condições de mercado e prazos respetivos.

*Derivados de cobertura e de negociação*

Todos os derivados encontram-se contabilizados pelo seu justo valor.

No caso daqueles que são cotados em mercados organizados utiliza-se o respetivo preço de mercado. Quanto aos derivados negociados "ao balcão", aplicam-se os métodos numéricos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa e modelos de avaliação de opções considerando variáveis de mercado nomeadamente as taxas de juro aplicáveis aos instrumentos em causa, e sempre que necessário, as respetivas volatilidades.

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 determinados por métodos de interpolação adequados. As curvas de taxa de juro são ainda utilizadas na projeção dos fluxos de caixa não determinísticos como por exemplo os indexantes.

*Créditos a clientes com maturidade definida*

O justo valor destes instrumentos financeiros, é calculado com base na atualização 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 reflete as taxas atuais 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. A taxa média de desconto foi de 4,68% em dezembro de 2013 e de 4,69% em dezembro de 2012 assumindo a projeção das taxas variáveis segundo a evolução das taxas *forward* implícitas nas curvas de taxas de juro. Os cálculos efetuados 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 atualização 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 reflete as taxas atuais 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 período) e o *spread* do Banco à data de reporte.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*Títulos de dívida emitidos e Passivos subordinados*

Para estes instrumentos financeiros, foi calculado o justo valor para as componentes cujo justo valor ainda não se encontra refletido em balanço. Nos instrumentos que são de taxa fixa e para os quais o Banco adota contabilisticamente uma política de *hedging-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 fatores 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 respetivo 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 8,24% (31 de dezembro de 2012: 9,11%) para emissões subordinadas e de 1,77% (31 de dezembro de 2012: 4,08%) para emissões sénior e colateralizadas.

No quadro seguinte apresenta-se, com referência a 31 de dezembro de 2013, 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 ativos e passivos financeiros do banco:

	Moedas			
	EUR	USD	GBP	PLN
1 dia	0,13%	0,10%	0,41%	2,44%
7 dias	0,13%	0,11%	0,41%	2,48%
1 mês	0,17%	0,16%	0,41%	2,51%
2 meses	0,21%	0,21%	0,47%	2,56%
3 meses	0,25%	0,25%	0,52%	2,61%
6 meses	0,34%	0,36%	0,67%	2,62%
9 meses	0,43%	0,48%	0,81%	2,63%
1 ano	0,41%	0,31%	0,95%	2,75%
2 anos	0,54%	0,47%	1,02%	2,99%
3 anos	0,77%	0,86%	1,43%	3,24%
5 anos	1,26%	1,77%	2,13%	3,71%
7 anos	1,68%	2,44%	2,58%	4,00%
10 anos	2,16%	3,05%	2,99%	4,22%
15 anos	2,59%	3,54%	3,32%	4,32%
20 anos	2,71%	3,74%	3,41%	4,26%
30 anos	2,73%	3,88%	3,43%	4,11%



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

O quadro seguinte resume, com referência a 31 de dezembro de 2013, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Banco, os seus justos valores:

<b>31 de dezembro de 2013</b>					
<b>De</b>	<b>Disponíveis</b>	<b>Custo</b>	<b>Valor</b>	<b>Justo</b>	
<b>Negociação</b>	<b>para venda</b>	<b>amortizado</b>	<b>Contabilístico</b>	<b>valor</b>	
<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	630.141	630.141	630.141
Crédito a clientes	-	-	1.776.202	1.776.202	1.838.255
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	2.034	-	2.034	2.034
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	-	4.325.884	4.325.884	4.309.954
	-	2.034	6.732.227	6.734.261	6.780.384
Depósitos de instituições de crédito	-	-	5.820.767	5.820.767	5.900.270
Depósitos de clientes	-	-	1	1	1
Títulos de dívida emitidos	-	-	895.122	895.122	899.472
Passivos financeiros detidos para negociação	12	-	-	12	12
Passivos subordinados	-	-	140.974	140.974	121.420
	12	-	6.856.864	6.856.876	6.921.175

O quadro seguinte resume, com referência a 31 de dezembro de 2012, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Banco, os seus justos valores:

<b>31 de dezembro de 2012</b>					
<b>De</b>	<b>Disponíveis</b>	<b>Custo</b>	<b>Valor</b>	<b>Justo</b>	
<b>Negociação</b>	<b>para venda</b>	<b>amortizado</b>	<b>Contabilístico</b>	<b>valor</b>	
<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	-	-	4	4	4
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	60.634	60.634	60.634
Aplicações em instituições de crédito	-	-	931.111	931.111	930.188
Crédito a clientes	-	-	2.062.593	2.062.593	2.079.217
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	2.343	-	2.343	2.343
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	-	6.838.702	6.838.702	6.731.352
	-	2.343	9.893.044	9.895.387	9.803.738
Depósitos de instituições de crédito	-	-	8.905.269	8.905.269	8.972.948
Depósitos de clientes	-	-	1	1	1
Títulos de dívida emitidos	-	-	931.111	931.111	974.443
Passivos financeiros detidos para negociação	3	-	-	3	3
Passivos subordinados	-	-	140.357	140.357	106.480
	3	-	9.976.738	9.976.741	10.053.875

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

O quadro seguinte resume, por níveis de valorização, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Grupo, os seus justos valores com referência a 31 de dezembro de 2013:

<b>31 de dezembro de 2013</b>					
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Instrumentos financeiros ao custo</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Disponibilidades em outras instituições de crédito	630.141	-	-	-	630.141
Crédito a clientes	-	-	1.838.255	-	1.838.255
Ativos financeiros disponíveis para venda	2.034	-	-	-	2.034
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	4.309.954	-	-	4.309.954
	<u>632.175</u>	<u>4.309.954</u>	<u>1.838.255</u>	<u>-</u>	<u>6.780.384</u>
Depósitos de instituições de crédito	-	-	5.900.270	-	5.900.270
Depósitos de clientes	-	-	1	-	1
Títulos de dívida emitidos	-	899.472	-	-	899.472
Passivos financeiros detidos para negociação	-	12	-	-	12
Passivos subordinados	-	121.420	-	-	121.420
	<u>-</u>	<u>1.020.904</u>	<u>5.900.271</u>	<u>-</u>	<u>6.921.175</u>

O quadro seguinte resume, por níveis de valorização, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Grupo, os seus justos valores com referência a 31 de dezembro de 2012:

<b>31 de dezembro de 2012</b>					
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Instrumentos financeiros ao custo</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	4	-	-	-	4
Disponibilidades em outras instituições de crédito	60.634	-	-	-	60.634
Aplicações em instituições de crédito	-	-	930.188	-	930.188
Crédito a clientes	-	-	2.079.217	-	2.079.217
Ativos financeiros disponíveis para venda	2.343	-	-	-	2.343
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	6.731.352	-	-	6.731.352
	<u>62.981</u>	<u>6.731.352</u>	<u>3.009.405</u>	<u>-</u>	<u>9.803.738</u>
Depósitos de instituições de crédito	-	-	8.972.948	-	8.972.948
Depósitos de clientes	-	-	1	-	1
Títulos de dívida emitidos	-	974.443	-	-	974.443
Passivos financeiros detidos para negociação	-	3	-	-	3
Passivos subordinados	-	106.480	-	-	106.480
	<u>-</u>	<u>1.080.926</u>	<u>8.972.949</u>	<u>-</u>	<u>10.053.875</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

O Banco utiliza a seguinte hierarquia de Justo valor com 3 níveis na valorização de instrumentos financeiros (ativos ou passivos), a qual reflete o nível de julgamento, a observabilidade dos dados utilizados e a importância dos parâmetros aplicados na determinação da avaliação do justo valor do instrumento, de acordo com o disposto na IFRS 13:

- Nível 1: O justo valor é determinado com base em preços cotados não ajustados, capturados em transações em mercados ativos envolvendo instrumentos financeiros idênticos aos instrumentos a avaliar. Existindo mais que um mercado ativo para o mesmo instrumento financeiro, o preço relevante é o que prevalece no mercado principal do instrumento, ou o mercado mais vantajoso para as quais o acesso existe.

- Nível 2: O justo valor é apurado a partir de técnicas de avaliação suportadas em dados observáveis em mercados ativos, sejam dados diretos (preços, taxas, spreads, etc.) ou indiretos (derivados), e pressupostos de valorização semelhantes aos que uma parte não relacionada usaria na estimativa do justo valor do mesmo instrumento financeiro.

- Nível 3: O justo valor é determinado com base em dados não observáveis em mercados ativos, com recurso a técnicas e pressupostos que os participantes do mercado utilizariam para avaliar os mesmos instrumentos, incluindo hipóteses acerca dos riscos inerentes, à técnica de avaliação utilizada e aos inputs utilizados e contemplados processos de revisão da acuidade dos valores assim obtidos.

O Banco considera um mercado ativo para um dado instrumento financeiro, na data de mensuração, dependendo do volume de negócios e da liquidez das operações realizadas, da volatilidade relativa dos preços cotados e da prontidão e disponibilidade da informação, devendo, para o efeito verificar as seguintes condições mínimas:

- Existência de cotações diárias frequentes de negociação no último ano;
- As cotações acima mencionadas alteram-se com regularidade;
- Existem cotações executáveis de mais do que uma entidade.

Um parâmetro utilizado numa técnica de valorização é considerado um dado observável no mercado se estiverem reunidas as condições seguintes:

- Se o seu valor é determinado num mercado ativo;
- Ou, se existe um Mercado OTC e é razoável assumir-se que se verificam as condições de mercado ativo, com a exceção da condição de volumes de negociação;
- Ou, o valor do parâmetro pode ser obtido pelo cálculo inverso dos preços dos instrumentos financeiros e ou derivados onde os restantes parâmetros necessários à avaliação inicial são observáveis num mercado líquido ou num mercado OTC que cumprem com os parágrafos anteriores.

### 37. Benefícios pós-emprego e outros benefícios de longo prazo

O Banco assumiu a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores pensões de reforma por velhice e por invalidez e outras responsabilidades, cumprindo os termos do estabelecido no Acordo Coletivo de Trabalho do Setor Bancário (ACT). As responsabilidades do Banco estão, essencialmente, cobertas através do Fundo de Pensões do Banco Comercial Português, gerido pela PensõesGere - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Na sequência da aprovação pelo Governo do Decreto-Lei n.º 127/2011, que veio a ser publicado em 31 de dezembro, foi estabelecido em Acordo Tripartido entre o Governo, a Associação Portuguesa de Bancos e os Sindicatos dos trabalhadores bancários sobre a transferência para a esfera da Segurança Social, das responsabilidades das pensões em pagamento dos atuais reformados e pensionistas.

Este decreto estabeleceu que as responsabilidades a transferir corresponderam às pensões em pagamento em 31 de dezembro de 2011, a valores constantes (taxa de atualização 0%) na componente prevista no Instrumento de Regulação Coletiva de Trabalho (IRCT) dos reformados e pensionistas. As responsabilidades relativas às atualizações das pensões, a benefícios complementares à pensão a assumir pela Segurança Social, às contribuições para o SAMS sobre as pensões de reforma e sobrevivência, ao subsídio de morte e à pensão de sobrevivência diferida continuam a cargo das Instituições com o financiamento a ser assegurado através dos respetivos fundos de pensões. O referido Decreto-Lei estabeleceu igualmente os termos e condições em que foi efetuada a transferência definindo uma taxa de desconto de 4% para determinação das responsabilidades transferidas.

Conforme referido na política contabilística nota 1 r), para além dos benefícios previstos nas convenções coletivas, o Banco tinha assumido a responsabilidade, desde que verificadas determinadas condições em cada exercício, de atribuir complementos reforma aos colaboradores admitidos até 21 de setembro de 2006 (Plano Complementar).

O Banco no final do exercício de 2012 determinou a extinção ("corte") do benefício de velhice do Plano Complementar. Em 14 de dezembro de 2012, o ISP aprovou formalmente a alteração ao plano de benefícios do Banco com efeitos a 1 de janeiro de 2012. O corte do plano foi efetuado, tendo sido atribuído aos colaboradores direitos adquiridos individualizados. Nessa data, o Banco procedeu igualmente à liquidação (*settlement*) da respetiva responsabilidade no montante de Euros 3.000.

Em termos contabilísticos e de acordo com os requisitos do IAS 19, em 31 de dezembro de 2013, não houve qualquer impacto decorrente da alteração do plano considerando que: (i) o valor atual das responsabilidades não teve quaisquer alterações e, (ii) apesar do Banco ter procedido à liquidação do plano, os desvios atuariais associados a estas responsabilidades foram já reconhecidos em reservas no seguimento da alteração da política contabilística efetuada em 2011. Na sequência da alteração efetuada, o Banco deixou de ter qualquer risco financeiro ou atuarial associado às responsabilidades liquidadas.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o número de participantes do Fundo de Pensões do Banco Comercial Português abrangidos por este plano de pensões de reforma e outros benefícios é o seguinte:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Número de participantes</i>		
Reformados e Pensionistas	4	5
Pessoal no ativo	-	1
	<u>4</u>	<u>6</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

De acordo com a política contabilística descrita na nota 1 r), as responsabilidades do Banco por pensões de reforma e outros benefícios e respetivas coberturas, em 31 de dezembro de 2013 e 2012, calculadas com base no método de crédito das unidades projetadas, é analisada como segue:

	2013 Euros '000	2012 Euros '000
<i>Responsabilidades por benefícios projetados</i>		
Reformados e Pensionistas	1.096	1.273
Pessoal no ativo	882	657
	<u>1.978</u>	<u>1.930</u>
Valor do Fundo	(2.075)	(1.976)
(Ativos)/Passivos líquidos em balanço	<u>(97)</u>	<u>(46)</u>
Desvios atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	4.867	4.847

A evolução das responsabilidades por benefícios projetados exercício de 2013 e de 2012 é analisada conforme segue:

	2013			2012
	Responsabilidades benefícios pós-emprego Euros '000	Extra-Fundo Euros '000	Total Euros '000	Total Euros '000
	Saldo a 1 de janeiro	1.415	515	1.930
Custo normal	1	-	1	-
Custo dos juros	58	22	80	54
(Ganhos) e perdas atuariais				
Não decorrentes de alteração de pressupostos	(184)	5	(179)	91
Resultantes de alterações de pressupostos	147	31	178	203
Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto Lei n.º 133/2012)	-	(3)	(3)	(6)
Pagamentos	(11)	(34)	(45)	(45)
Transferência para o RGSS	-	-	-	(1)
Settlement do benefício de velhice do Plano Complementar	-	-	-	(3)
Contribuições dos colaboradores	-	-	-	1
Transferência de outros Planos	16	-	16	621
Saldo a 31 de dezembro	<u>1.442</u>	<u>536</u>	<u>1.978</u>	<u>1.930</u>

A rubrica Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto-Lei n.º 133/2012) corresponde, em 31 de dezembro de 2013, ao montante de Euros 3.000 resultante do impacto da alteração do método de cálculo do subsídio de morte na sequência da publicação em 17 de janeiro de 2013, do Decreto-Lei n.º 13/2013 que introduziu alterações na determinação da prestação do referido subsídio. Em 2012 o montante de Euros 6.000 é resultante do impacto do Decreto-Lei n.º 133/2012.

De acordo com a IAS 19, trata-se de um *negative past service cost* que ocorre quando existem alterações ao plano de benefícios cujo impacto se consubstancia numa redução do valor atual das responsabilidades por serviços prestados. Nessa base, o Banco registou o impacto referido nos resultados no exercício.

Em 31 de dezembro de 2013 o valor das pensões pagas pelo fundo, excluindo outros benefícios incluídos no Extra-Fundo, ascendeu a Euros 11.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 11.000). Em 29 de junho de 2012 foi efetuada a transferência final dos reformados e pensionistas para o RGSS ao abrigo do Decreto-Lei n.º 127/2011, que devido à variação da população teve um acréscimo de Euros 1.000.

O valor das responsabilidades com benefícios de saúde está integralmente coberto pelo Fundo de Pensões e corresponde em 31 de dezembro de 2013 a Euros 53.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 69.000).

O evolutivo das responsabilidades e saldos dos fundos, bem como os ganhos de experiência nos últimos 5 anos, é analisado como segue:

	2013 Euros '000	2012 Euros '000	2011 Euros '000	2010 Euros '000	2009 Euros '000
<i>Responsabilidades por benefícios projetados</i>					
Reformados e Pensionistas	1.096	1.273	706	1.178	1.213
Pessoal no Ativo	882	657	309	4.862	5.168
	<u>1.978</u>	<u>1.930</u>	<u>1.015</u>	<u>6.040</u>	<u>6.381</u>
Valor do Fundo	(2.075)	(1.976)	(1.178)	(5.745)	(6.608)
(Ativos) / Passivos líquidos em balanço	(97)	(46)	(163)	295	(227)
Perdas/(ganhos) decorrentes das responsabilidades	(1)	294	(838)	(103)	(782)
Perdas/(ganhos) decorrentes dos fundos	(10)	536	390	738	(120)

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A evolução do valor dos ativos do Fundo durante o exercício de 2013 e 2012 é analisado como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo a 1 de janeiro	1.976	1.178
Rendimento projetado dos Ativos	84	62
Ganhos e (perdas) atuariais	10	(536)
Settlement do benefício de velhice do Plano Complementar	-	(3)
Contribuições para o Fundo	-	665
Pagamentos efetuados	(11)	(11)
Transferência para o RGSS	-	(1)
Contribuições de colaboradores	-	1
Transferência de outros Planos	16	621
Saldo a 31 de dezembro	<u>2.075</u>	<u>1.976</u>

Os elementos que compõem o valor do ativo do Fundo de Pensões são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Ações	555	544
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	604	399
Unidades de participação em fundos mobiliários	188	219
Unidades de participação em fundos imobiliários	228	235
Imóveis	253	289
Aplicações em Bancos e outros	247	290
	<u>2.075</u>	<u>1.976</u>

A rubrica Imóveis inclui os imóveis registados nas demonstrações financeiras do Fundo e utilizados por empresas do Grupo que, em 31 de dezembro de 2013, ascendem a Euros 252.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 288.000).

As rubricas Ações e Obrigações e outros títulos de rendimento fixo incluem ativos emitidos por empresas do Grupo que são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	<u>117</u>	<u>115</u>

A evolução dos (ativos)/responsabilidades líquidas em balanço é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo a 1 de janeiro	(46)	(163)
Reconhecidos na Demonstração de resultados:		
Custo normal	1	-
Custo / (proveito) dos juros	(4)	(8)
Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto-Lei n.º 133/2012)	(3)	(6)
Reconhecidos na Demonstração do Rendimento Integral:		
(Ganhos) e perdas atuariais		
Não decorrentes de alterações de pressupostos		
Rendimento do Fundo	(10)	536
Desvio entre responsabilidades esperadas e efetivas	(179)	91
Resultantes de alterações de pressupostos	178	203
Contribuições para o Fundo	-	(665)
Pagamentos efetuados pelo Banco	(34)	(34)
Saldo a 31 de dezembro	<u>(97)</u>	<u>(46)</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A análise das contribuições efetuadas ao Fundo pelo Banco é apresentada como segue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Euros '000	Euros '000
Dinheiro	-	665

Em conformidade com o disposto na IAS 19, em 31 de dezembro de 2013, o Banco contabilizou como proveito com benefícios pós-emprego, o montante de Euros 6.000 (31 de dezembro de 2012: proveito de Euros 14.000) cuja análise é apresentada como se segue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	Euros '000	Euros '000
Custo dos serviços correntes	1	-
Custo / (proveito) dos juros líquidos no saldo da cobertura das responsabilidades	(4)	(8)
Impacto do corte da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte DL 133/2012	(3)	(6)
Custo do exercício	(6)	(14)

Após a análise dos indicadores de mercado, em particular as perspetivas de evolução da taxa de inflação e da taxa de juro de longo prazo para a Zona Euro, bem como das características demográficas dos seus colaboradores, o Banco utilizou os seguintes pressupostos atuariais para o cálculo das responsabilidades com pensões de reforma a 31 de dezembro de 2013 e 2012:

	<u>Fundo Banco Comercial Português</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	1% até 2016	1% até 2016
Taxa de crescimento salarial	1,75% após 2017	1,75% após 2017
	0% até 2016	0% até 2016
Taxa de crescimento das pensões	0,75% após 2017	0,75% após 2017
Taxa de rendimento do Fundo	4,00%	4,50%
Taxa de desconto	4,00%	4,50%
Tábuas de mortalidade		
Homens	TV 73/77 - 1 ano	TV 73/77 - 1 ano
Mulheres	TV 88/90 - 2 anos	TV 88/90 - 2 anos
Taxa de invalidez	0%	0%
Taxa de 'turnover'	0%	0%
Taxa dos custos com benefícios de saúde	6,50%	6,50%

As tábuas de mortalidade consideram uma idade inferior à idade efetiva dos beneficiários, em menos um ano para os homens e em menos dois anos para as mulheres, que se traduz numa esperança média de vida superior.

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

A determinação da taxa de desconto com referência a 31 de dezembro de 2013, teve em consideração: (i) a evolução ocorrida nos principais índices relativamente a *high quality corporate bonds* e (ii) a *duration* das responsabilidades.

O Banco face (i) aos desvios positivos verificados no último exercício e (ii) à atual tendência de evolução dos salários e à situação económica a esta data, determinou uma taxa de crescimento dos salários progressiva de 1% até 2016 e 1,75% a partir de 2017 e uma taxa de crescimento das pensões de 0% até 2016 e de 0,75% a partir de 2017.

De acordo com as exigências da IAS 19, de aplicação obrigatória para os exercícios que se iniciam em 1 de janeiro de 2013, a taxa de rendimento do fundo considerada no cálculo do valor atual das responsabilidades, corresponde à taxa de desconto.

No entanto, apresenta-se abaixo, a estimativa de rendimento esperado para 2014 com base na carteira de 31 de dezembro de 2013:

Classe de Ativos	<u>2014</u>	
	<u>% da Carteira</u>	<u>Rendimento Esperado</u>
Ações	26,77%	8,72%
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	29,09%	4,80%
Unidades de participação em fundos mobiliários	9,06%	2,25%
Unidades de participação em fundos imobiliários	10,99%	0,56%
Imóveis	12,22%	6,70%
Aplicações em Bancos e outros	11,87%	2,55%
Rendimento total esperado		<u>5,12%</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

Os ganhos atuariais líquidos do exercício no montante de Euros 11.000 (31 de dezembro de 2012: perdas atuariais de Euros 830.000) são relativos à diferença entre os pressupostos utilizados no cálculo das responsabilidades e os valores efetivamente verificados e são analisados conforme segue:

	(Ganhos)/Perdas atuariais			
	2013		2012	
	%	Euros '000	%	Euros '000
Desvios entre as responsabilidades esperadas e efetivas:				
Taxa de crescimento dos salários	0,00%	(3)	0,00%	(6)
Taxa de crescimento das pensões	0,00%	-	0,00%	(7)
Outros	-9,11%	(176)	10,29%	104
Alterações de pressupostos:				
Taxa de desconto	4,00%	178	4,50%	275
			1% até 2016	
Taxa de crescimento dos salários	0,00%	-	1,75% após 2017	(4)
			0,00% até 2016	
Taxa de crescimento das pensões	0,00%	-	0,75% após 2017	(68)
Rendimento dos Fundos	0,63%	(10)	1,62%	536
		<u>(11)</u>		<u>830</u>

A análise de sensibilidade à variação de pressupostos, com referência a 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	Impacto da alteração de pressupostos financeiros	
	-0,25%	0,25%
	Euros '000	Euros '000
Taxa de Desconto	100	(92)
Taxa de Crescimento das Pensões	(60)	71

	Impacto da alteração de pressupostos demograficos	
	- 1 ano	+ 1 ano
	Euros '000	Euros '000
Alteração da Tábua de Mortalidade	11	150

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 2013) e uma variação negativa (passando de 6,5% para 5,5% no exercício de 2013) 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%)	
	2013	2012	2013	2012
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Impacto nas responsabilidades	8	11	(8)	(11)

As responsabilidades relacionadas com o prémio de antiguidade, por não serem responsabilidades pós-emprego, não estão cobertas pelo Fundo de Pensões do Grupo. Em 31 de dezembro de 2013, o Banco não tem responsabilidades relacionadas com o prémio de antiguidade (31 de dezembro de 2012: Euros 4.000).

O proveito do exercício referente a 2013 e a 2012 para o prémio de antiguidade é o seguinte:

	2013	2012
	Euros '000	Euros '000
(Ganhos) e perdas atuariais	(4)	-
Proveito do exercício	(4)	-

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

**38. Partes relacionadas**

O Banco concede empréstimos no decurso normal das suas atividades a empresas do Grupo BCP e a outras partes relacionadas. No âmbito dos dois acordos coletivos 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 diretos não foram concedidos créditos, nem apresentavam exposição creditícia, à data de 31 de dezembro de 2013 e 2012.

*Remunerações aos membros do Conselho de Administração e restantes elementos chave da gestão*

Nos exercícios de 2013 e 2012 não foram pagas pela sociedade remunerações a membros do Conselho de Administração nem foram suportados custos com pensões e outros encargos.

Adicionalmente, não foram atribuídas aos membros do Conselho de Administração quaisquer importâncias a título de remuneração variável.

*Transações com o Fundo de Pensões*

Durante o exercício de 2013 foram efetuadas contribuições em dinheiro para o Fundo de Pensões. Não ocorreram operações de compra e de venda de ativos com o Fundo de Pensões.

À data de 31 de dezembro de 2013 e 2012, os débitos detidos pelo Banco sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2013			2012		
	Aplicações em instituições de crédito	Ativos Financeiros detidos até à maturidade	Total	Aplicações em instituições de crédito	Ativos Financeiros detidos até à maturidade	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	-	4.325.884	4.325.884	931.111	6.838.702	7.769.813
	-	4.325.884	4.325.884	931.111	6.838.702	7.769.813

À data de 31 de dezembro de 2013, os créditos detidos pelo Banco sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2013			
	Depósitos de instituições de crédito	Títulos de dívida emitidos	Passivos Subordinados	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	5.820.767	895.122	140.980	6.856.869
	5.820.767	895.122	140.980	6.856.869

À data de 31 de dezembro de 2012, os créditos detidos pelo Banco sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2012			
	Depósitos de instituições de crédito	Títulos de dívida emitidos	Passivos Subordinados	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	7.894.528	931.111	125.017	8.950.656
Millennium bcp Bank & Trust	1.010.741	-	-	1.010.741
	8.905.269	931.111	125.017	9.961.397

À data de 31 de dezembro de 2013, os proveitos do Banco sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2013		
	Juros e Proveitos equiparados	Comissões proveito	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	578.254	862	579.116
	578.254	862	579.116



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

À data de 31 de dezembro de 2012, os proventos do Banco sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	<b>2012</b>		
	<b>Juros e Proventos equiparados</b>	<b>Comissões proveito</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Banco Comercial Português, S.A.	632.694	1.174	633.868
	<u>632.694</u>	<u>1.174</u>	<u>633.868</u>

À data de 31 de dezembro de 2013, os custos do Banco sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	<b>2013</b>			
	<b>Juros e Custos equiparados</b>	<b>Comissões custo</b>	<b>Outros gastos administrativos</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Banco Comercial Português, S.A.	628.126	1.319	2	629.447
Millennium bcp Bank & Trust	492	-	-	492
Millennium bcp - Prestação de Serviços, A.C.E.	-	-	622	622
	<u>628.618</u>	<u>1.319</u>	<u>624</u>	<u>630.561</u>

À data de 31 de dezembro de 2012, os custos do Banco sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	<b>2012</b>			
	<b>Juros e Custos equiparados</b>	<b>Comissões custo</b>	<b>Outros gastos administrativos</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Banco Comercial Português, S.A.	656.930	500	-	657.430
Millennium bcp Bank & Trust	11.372	-	-	11.372
Millennium bcp - Prestação de Serviços, A.C.E.	-	-	1.578	1.578
	<u>668.302</u>	<u>500</u>	<u>1.578</u>	<u>670.380</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

### 39. Gestão de riscos

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

O Banco está sujeito a riscos de diversa ordem no âmbito do desenvolvimento da sua atividade. A gestão dos riscos das diversas empresas do Grupo é efetuada de forma centralizada em coordenação com os departamentos locais e 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 atividade 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 atividade do Banco.

#### 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 risco de mercado reflete 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 respetivas volatilidades.

**Liquidez** – O risco de liquidez reflete a incapacidade do Grupo cumprir as suas obrigações no momento do respetivo vencimento, sem incorrer em perdas significativas decorrentes de uma degradação das condições de financiamento (risco de financiamento) e/ou de venda dos seus ativos 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 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 do mesmo, assim como as linhas de orientação que deverão ditar a alocação do capital económico às linhas de negócio.

O Conselho de Administração, através da Comissão de Auditoria, 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 da Comissão Executiva 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 objetivos e estratégias aprovadas para o desenvolvimento da atividade.

O *Group Risk Officer* 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 objetivos. 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 atuação pelos princípios e orientações estabelecidos centralmente pela Comissão de Risco, estando as principais subsidiárias dotadas de estruturas do *Risk Office*, dimensionadas de acordo com os riscos inerentes à respetiva atividade. Em cada subsidiária relevante foi instituída uma Comissão de Controlo de Risco, com a responsabilidade do controlo do risco a nível local, na qual participa o *Risk Officer* do Grupo.

O *Group Head of Compliance* é responsável pela implementação de sistemas de controlo do cumprimento de obrigações legais e dos deveres a que o Banco se encontre sujeito e, bem assim, pela prevenção, monitorização e reporte de riscos nos processos organizacionais, que incluem, entre outros, a prevenção e repressão do branqueamento de capitais e o combate ao financiamento do terrorismo, a prevenção do conflito de interesses, as matérias conexas com o abuso de mercado e o cumprimento dos deveres de informação junto de clientes.

#### Modelo de gestão e controlo de risco

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

- **Negociação:** contempla as posições cujo objetivo é a obtenção de ganhos a curto prazo através de venda ou reavaliação. Estas posições são ativamente geridas, transacionáveis sem restrições e podem ser precisa e frequentemente avaliadas, incluindo os títulos e derivados de atividades de vendas;
- **Financiamento:** Operações de financiamento do grupo em mercado, inclui tanto operações em mercado institucional e monetário (e eventuais coberturas de risco), mas não operações de financiamento estrutural (como por exemplo dívida subordinada);
- **Investimento:** inclui todas as posições em títulos a deter até à sua maturidade, durante um período alargado de tempo, que não sejam transacionáveis em mercados líquidos, ou quaisquer outros que sejam detidos com outro propósito que não o de ganhos de curto prazo. Inclui também qualquer operação de cobertura de risco associada aos mesmos;
- **Comercial:** Inclui todas as operações (ativas e passivas) realizadas na pressocução da atividade comercial do grupo com os seus clientes;
- **ALM:** representa a função de gestão de Ativos e Passivos, inclui as operações decididas pelo CALCO na gestão do risco global do grupo e centraliza as operações de transferência de risco entre as restantes áreas;
- **Estrutural:** inclui os elementos de balanço ou operações que, dada a sua natureza, não são diretamente relacionáveis com nenhuma das outras áreas, incluído as operações de financiamento estrutural do grupo, capital e itens fixos de balanço.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A definição das áreas de gestão permite uma efetiva separação da gestão das carteiras de negociação e bancária, bem como uma correta afetação de cada operação à área de gestão mais adequada de acordo com o respetivo contexto.

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 proteção 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.

O conceito de nível de proteção é um elemento fulcral na avaliação da eficácia do colateral na mitigação do risco de crédito, promovendo uma colateralização do crédito mais ativa e uma melhor adequação do *pricing* ao risco incorrido.

Para a quantificação do risco de crédito ao nível das diferentes carteiras, o Banco desenvolveu um modelo baseado numa abordagem atuarial, 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 respetiva volatilidade. Os efeitos de diversificação/concentração entre os setores das carteiras de crédito são quantificados pela introdução das respetivas correlações.

No quadro seguinte apresenta-se a informação relativa à exposição do Banco (posição em risco original) ao risco de crédito em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Rubricas de risco	Posição em risco original	
	2013	2012
	Euros '000	Euros '000
Administrações Centrais ou Bancos Centrais	286	289
Outras Instituições de Crédito	5.039.302	7.901.808
Clientes de retalho e empresas	2.174.887	2.466.339
Outros elementos	243.753	242.311
	<u>7.458.228</u>	<u>10.610.747</u>

Nota: exposições brutas de imparidade e amortizações, em conformidade com o perímetro de consolidação prudencial.

Os montantes apresentados são relativos a crédito concedido a entidades situadas em Portugal, país que se encontra em situação de *Bailout*.

*Riscos de Mercado*

O Banco, no controlo do risco de mercado assumido nas diversas áreas de gestão (de acordo com a definição anterior) utiliza uma medida integrada de risco que engloba os principais componentes de risco de mercado identificados pelo Grupo: risco genérico, risco específico, risco não linear e risco de *commodities* (mercadorias).

A medida utilizada na avaliação do risco genérico de mercado é o VaR (*Value at Risk*). O cálculo do VaR é efetuado com base na aproximação analítica definida na metodologia desenvolvida pela *RiskMetrics*, sendo calculado considerando um horizonte temporal de 10 dias úteis e um nível de significância de 99%. A estimação da volatilidade associada a cada um dos fatores de risco no modelo é efetuada utilizando um modelo econométrico de estimação EWMA, que assume uma ponderação maior para as condições de mercado verificadas nos dias mais recentes, garantindo assim uma mais correta adequação às condições de mercado.

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

São ainda utilizadas medidas complementares para os restantes tipos de risco, uma medida de risco não linear que incorpora o risco de opções não coberto no modelo VaR, com um intervalo de confiança de 99% e uma medida *standard* para o risco de *commodities*.

Estas medidas são integradas no indicador de risco de mercado com o pressuposto conservador de correlação perfeita entre os diversos tipos de risco (*worst-case scenario*).

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 adotado 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.

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
 31 de dezembro de 2013

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 do Banco.

Para esta análise são consideradas as características financeiras dos contratos disponíveis nos sistemas de informação. Com base nestes dados é efetuada a respetiva projeção dos fluxos de caixa esperados, de acordo com as datas de *repricing* e eventuais pressupostos de pré-pagamentos considerados.

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 atual do *mismatch* de taxa de juro descontado às taxas de juro de mercado e o valor descontado dos mesmos fluxos de caixa simulando deslocações paralelas da curva de taxa de juro de mercado.

Os valores apresentados nos quadros 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 Banco tem posições mais significativas:

31 dezembro 2013				Euros '000
Moeda	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	(448)	(556)	850	1.679

31 dezembro 2012				Euros '000
Moeda	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	911	835	(2.204)	(4.354)

O Banco 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 Banco 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 Banco para horizontes temporais de curto prazo (até 3 meses) é efetuada 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 projeções de *cash-flows* para períodos de, respetivamente, 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 respetivo (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 ativos 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 efetuado o apuramento regular da evolução da posição de liquidez do Banco, identificando-se todos os fatores 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 atividade.

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 as tomadas de decisões de gestão sobre esta matéria.

Na presente conjuntura, e considerando a prudente gestão de liquidez prosseguida pelo Grupo no decorrer de toda esta conjuntura, foi reforçado o papel do *buffer* de liquidez proporcionado pela carteira de ativos descontáveis junto do BCE (ou outros Bancos Centrais). A carteira de ativos descontáveis junto do BCE terminou em dezembro de 2013 com um valor de Euros 35.995.000.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

Os ativos integrados na "pool" de política monetária do Banco Central Europeu, líquidos de *haircuts*, são analisados como se segue:

	2013	2012
	Euros '000	Euros '000
Banco Central Europeu	35.995	76.656

Com referência a 31 de dezembro de 2013, o Banco não apresenta qualquer montante descontado junto do Banco Central Europeu.

#### *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 atualizada toda a documentação relevante respeitante aos processos, assegurar a efetiva adequação dos controlos existentes, através de supervisão direta ou por delegação nos departamentos responsáveis por esses controlos, coordenar e participar nos exercícios de *risk self assessment*, detetar e implementar as oportunidades de melhoria, onde se incluem as ações de mitigação para as exposições mais significativas.

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

#### **40. Solvabilidade**

Na sequência da solicitação oportunamente endereçada pelo Grupo BCP, o Banco de Portugal autorizou formalmente a adoção de metodologias baseadas em modelos de notações internas (IRB) no cálculo de requisitos de capital para riscos de crédito e de contraparte, cobrindo uma parte substancial dos riscos da atividade do Banco e com efeitos a 31 de dezembro de 2010. Subsequentemente, no quadro do processo de adoção gradual de metodologias IRB no cálculo de requisitos de capital para riscos de crédito e de contraparte, o Banco de Portugal autorizou formalmente a extensão desta metodologia às sub-classes de risco "Posições Renováveis de Retalho" e "Outras Posições de Retalho" com efeitos a 31 de dezembro de 2011. Mais recentemente, com efeitos a 31 de dezembro de 2012, o Banco de Portugal autorizou a utilização de estimativas próprias de fatores de conversão de crédito (CCF) para posições da classe de risco "Empresas". No 1º semestre de 2009, o Banco recebeu autorização do Banco de Portugal para a utilização do método avançado (modelo interno) para o risco genérico de mercado e para a utilização do método *standard* para o risco operacional.

Os fundos próprios do Banco de Investimento Imobiliário são apurados de acordo com as normas regulamentares aplicáveis, nomeadamente com o disposto no Aviso do Banco de Portugal n.º 6/2010. Os fundos próprios totais resultam da soma dos fundos próprios de base (*tier 1*) com os fundos próprios complementares (*tier 2*) e da subtração da componente relevada no agregado Deduções. Para o cômputo dos fundos próprios de base são considerados os elementos que integram o *core tier 1*, estabelecidos no Aviso do Banco de Portugal n.º 3/2011, e outros elementos adicionais relevantes para o apuramento dos fundos próprios de base. Os fundos próprios de base e, em especial, o *core tier 1*, integram os elementos com caráter de maior permanência.

Como elementos positivos do *core tier 1* concorrem o capital realizado e os prémios de emissão, as reservas e os resultados positivos retidos e os impactos diferidos associados aos ajustamentos de transição para as Normas Internacionais de Contabilidade. Correspondem a elementos negativos do *core tier 1* os resultados negativos e os ativos intangíveis.

No final do exercício de 2011, o Banco optou pela alteração da política contabilística associada ao reconhecimento dos desvios atuariais do Fundo de Pensões. Assim, e na sequência da análise das alternativas permitidas pela *International Accounting Standard* (IAS) 19 - Benefícios a empregados, o Banco optou por passar a reconhecer os desvios atuariais do exercício por contrapartida de reservas. Anteriormente, o Banco procedia ao diferimento dos desvios atuariais de acordo com o método do corredor, no qual os ganhos e perdas atuariais não reconhecidos que excedessem 10% do maior entre o valor atual das responsabilidades e o justo valor dos ativos do Fundo eram registados por contrapartida de resultados de acordo com a vida útil remanescente estimada dos colaboradores no ativo.

Não obstante esta alteração de política contabilística, o Banco de Portugal, para efeitos prudenciais, permitiu que continuasse a ser utilizado um corredor, correspondendo ao maior dos valores entre i) 10% das responsabilidades apuradas com pensões de reforma outros benefícios pós-emprego, e ii) 10% do valor do Fundo de Pensões, tal como definido no Aviso do Banco de Portugal n.º 2/2012. O valor deste corredor foi alargado, pelo Banco de Portugal, para acomodar os impactos da alteração das tábuas de mortalidade em 2005 e das perdas atuariais de 2008, excluindo o rendimento esperado dos ativos do fundo no mesmo ano de 2008. Este corredor alargado é sujeito a uma amortização mensal, que terminou em dezembro de 2012.

O *core tier 1* é ainda influenciado pela reposição dos ganhos e perdas não realizados que não representem imparidade em títulos de dívida, créditos e outros valores a receber contabilizados na carteira de disponíveis para venda, em operações de cobertura de fluxos de caixa e em passivos financeiros avaliados ao justo valor através de resultados, líquidos de impostos, na parte que corresponda a risco de crédito próprio, assim como pela reversão dos ganhos não realizados em títulos de capital classificados como disponíveis para venda e em créditos e outros valores a receber de negociação ou avaliados ao justo valor através da conta de resultados.

A partir do segundo semestre de 2011, o Banco de Portugal estabeleceu novas regras que influenciaram o *core tier 1* do Banco, salientando-se:

- Em novembro de 2011, o Banco de Portugal definiu um entendimento quanto ao Aviso n.º 6/2010, determinando uma dedução ao *core tier 1* relacionada com os depósitos contratados com clientes e com taxas de juro acima de um determinado limiar face às taxas de mercado (Instrução do Banco de Portugal n.º 15/2012).

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.**  
 Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
 31 de dezembro de 2013

- O Banco de Portugal, com efeitos a dezembro de 2011, veio permitir a neutralização prudencial, até junho de 2012, dos impactos relacionados com a transferência de parte das responsabilidades com pensões de reformados e pensionistas para o Regime Geral da Segurança Social e com o Programa Especial de Inspeções, efetuado no âmbito do Programa de Assistência Financeira a Portugal (Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2012).

Os outros elementos adicionais que integram os fundos próprios de base são os instrumentos híbridos e ainda algumas deduções consideradas por 50%: (i) dos interesses detidos em instituições financeiras (superiores a 10%) e em entidades seguradoras (não inferiores a 20%); (ii) do montante das perdas esperadas, na parcela que exceda a soma das correções de valor e das provisões respeitantes às posições ponderadas pelo risco apuradas nos termos do método IRB.

Os fundos próprios complementares (*tier 2*) englobam a dívida subordinada e 45% dos ganhos não realizados excluídos do *core tier 1* em ativos disponíveis para venda. Estes elementos integram o *upper tier 2*, exceto a dívida subordinada, que se reparte 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 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 cinco anos de vida. O *tier 2* está ainda sujeito à dedução dos restantes 50% não deduzidos ao *tier 1*: (i) dos interesses detidos em instituições financeiras e em entidades seguradoras; e (ii) do montante das perdas esperadas, na parcela que exceda a soma das correções de valor e das provisões respeitantes às posições ponderadas pelo risco apuradas nos termos do método IRB, devendo ser subtraído aos fundos próprios de base o valor que não possa ser eventualmente acomodado pelo *tier 2*.

Para apuramento do capital regulamentar total torna-se ainda necessário efetuar algumas deduções aos fundos próprios totais, nomeadamente o valor dos imóveis em dação que excedam o prazo regulamentar para a sua permanência no ativo e eventuais excedentes de exposição a limites de riscos do âmbito do Aviso do Banco de Portugal n.º 7/2010.

Os requisitos de fundos próprios passaram a ser determinados no quadro regulamentar de Basileia II a partir do início de 2008. Os requisitos de fundos próprios para cobertura de risco de crédito, em conformidade com o Aviso do Banco de Portugal n.º 5/2007, são calculados de acordo com método IRB para uma parte substancial das exposições de retalho e empresas, mantendo-se a utilização da metodologia padrão para as demais carteiras.

Os requisitos de fundos próprios para a cobertura do risco operacional, estipulados no Aviso do Banco de Portugal n.º 9/2007, são determinados de acordo com o método *standard*, sendo os requisitos de fundos próprios para a cobertura de risco de mercado, conforme definido no Aviso do Banco de Portugal n.º 8/2007, apurados de acordo com a metodologia dos modelos internos sobre a carteira de negociação, no que respeita ao cálculo de requisitos de fundos próprios para o risco genérico de mercado relativamente a instrumentos de dívida, a instrumentos de capital e a riscos cambiais, e de acordo com o método padrão no que se refere ao cálculo dos requisitos de capital para risco específico.

O Banco, de acordo com as recomendações do Banco de Portugal, não deverá registar um rácio total inferior a 8%.

Os valores dos fundos próprios e dos requisitos de fundos próprios apurados de acordo com as metodologias anteriormente referidas, são os seguintes:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Fundos Próprios de Base</i>		
Capital realizado e prémios de emissão	217.000	217.000
Reservas e resultados retidos	(125.950)	(67.381)
<i>Core tier 1</i>	91.050	149.619
Outros ajustamentos regulamentares	(75)	(75)
<i>Total</i>	<u>90.975</u>	<u>149.544</u>
<i>Fundos Próprios Complementares</i>		
<i>Upper Tier 2</i>	38.000	37.532
<i>Lower Tier 2</i>	45.450	74.735
	83.450	112.267
Deduções aos fundos próprios totais	(11.338)	(35.415)
<i>Fundos Próprios Totais</i>	<u>163.087</u>	<u>226.396</u>
<i>Requisitos de Fundos Próprios</i>		
Requisitos exigidos pelo Aviso 5/2007	64.835	146.808
Carteira de negociação	1	1
Risco Operacional	3.874	4.517
	<u>68.710</u>	<u>151.326</u>
<i>Rácios de Capital</i>		
<i>Core Tier 1</i>	10,6%	7,9%
<i>Tier 1</i>	10,6%	7,9%
<i>Tier 2 (*)</i>	8,4%	4,1%
Rácio de Solvabilidade	19,0%	12,0%

(\*) Inclui deduções aos fundos próprios totais

#### 41. Normas contábilísticas recentemente emitidas

##### Normas contábilísticas e interpretações recentemente emitidas

As normas contábilísticas e interpretações recentemente emitidas que entraram em vigor e que o Banco aplicou na elaboração das suas demonstrações financeiras, são as seguintes:

##### *IAS 19 (Alterada) - Benefícios dos empregados*

O IASB, emitiu em 16 de junho de 2011, alterações à “IAS 19 - Benefícios dos empregados”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia (UE) n.º 475/2012, de 5 de junho de 2012.

Como resultado da IAS 19 (2011), o Banco alterou a sua política contábilística no que diz respeito à base da determinação dos rendimentos e gastos relacionados com os planos de benefício definido. Ao abrigo da IAS 19 (2011), o Banco determina o gasto (rendimento) do juro líquido do passivo (ativo) por benefício definido para o período, aplicando a mesma taxa de desconto para mensurar a obrigação de benefício definido no início do período anual, tomando em consideração alterações corridas ao passivo (ativo) em resultado das contribuições e benefícios pagos.

Consequentemente, o juro líquido do passivo (ativo) do plano de benefício definido compreende agora: (i) o custo do juro da obrigação de benefício definido; (ii) os rendimentos dos ativos do plano; e (iii) O juro do efeito do teto (*ceiling*) do ativo.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras do Grupo.

##### *Apresentação de itens em outro rendimento integral – alteração da IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras*

O IASB, emitiu em 16 de junho de 2011, alterações à “IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de julho de 2012. Esta alteração foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia (UE) n.º 475/2012, de 5 de junho.

Como resultado da alteração à IAS 1, o Banco modificou a apresentação de itens de Outro Rendimento Integral (OCI) na demonstração de Rendimento Integral, de forma a apresentar separadamente os itens que serão reclassificados no futuro para resultados do período daqueles que não serão reclassificados. A informação comparativa foi rerepresentada na mesma base.

##### *IFRS 7 (Alterada) - Instrumentos Financeiros: Divulgações - Compensação entre ativos e passivos financeiros*

O IASB emitiu em 16 de dezembro de 2011, alterações à “IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações - Compensação entre ativos e passivos financeiros”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1256/2012, de 11 de dezembro.

O Banco não teve impacto na adoção destas alterações.

##### *Melhoramentos às IFRS (2009-2011)*

Os melhoramentos anuais do ciclo 2009-2011, emitidos pelo IASB em 17 de maio de 2012, e adotados pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 301/2013, de 27 de março, introduziram alterações, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013 às normas IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 e IFRIC 2.

##### IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras

Os melhoramentos clarificam a diferença entre informação comparativa adicional voluntária e a informação comparativa mínima exigida. Geralmente, a informação comparativa mínima exigida é a do período anterior.

##### IAS 16 - Ativos Fixos Tangíveis

A IAS 16 foi alterada no sentido de clarificar o conceito de equipamentos de serviço que possam cumprir a definição de ativos fixos tangíveis não sendo assim contabilizado em inventários.

##### IAS 32 - Instrumentos Financeiros e IFRIC 2

Estas normas foram ajustadas de forma a clarificar que impostos relacionados com distribuição de dividendos a detentores de capital seguem o tratamento preconizado na “IAS 12 - Impostos sobre o Rendimento”, evitando assim qualquer interpretação que possa significar uma outra aplicação.

##### IAS 34 - Reporte Financeiro Intercalar

As alterações à IAS 34 permitem alinhar as exigências de divulgação para o total dos ativos dos segmentos com o total dos passivos, nos períodos intercalares. Estes melhoramentos permitem igualmente que a informação intercalar fique consistente com a informação anual no que respeita à modificação efetuada quanto à designação da demonstração de resultados e outro rendimento integral.

O Banco não obteve quaisquer impactos significativos decorrentes da adoção desta alteração.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*IFRS 13 - Mensuração ao Justo Valor*

O IASB, emitiu em 12 de maio de 2011, a “IFRS 13 – Mensuração ao Justo Valor”, com data efetiva de aplicação (de forma prospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1255/2012, de 11 de dezembro.

De acordo com as disposições transitórias da IFRS 13, o Grupo adotou a nova definição de justo valor, tal como consta na nota 36, prospectivamente. As alterações não tiveram um impacto significativo na mensuração dos ativos e passivos do Grupo, mas foram incluídas novas divulgações nas demonstrações financeiras conforme exigido pela IFRS 13. Para estas novas divulgações não foram incluídas comparações de acordo com o previsto na norma para o primeiro ano de aplicação. No entanto, na exata medida que essas divulgações já fossem exigidas por outras normas em vigor antes da IFRS 13, o Grupo proporcionou informação comparativa relevante já divulgada ao abrigo dessas normas.

*IFRIC 20 - Custos de descobertura na fase de produção de uma mina a céu aberto*

O *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), emitiu em 19 de outubro de 2011, a “IFRIC 20 - Custos de descobertura na fase de produção de uma mina a céu aberto”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta interpretação foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1255/2012, de 11 de dezembro.

Dada a natureza das operações do Grupo, esta interpretação não teve qualquer impacto nas demonstrações financeiras

O Banco decidiu optar pela não aplicação antecipada das seguintes normas e/ou interpretações, adotadas pela União Europeia:

*IAS 32 (Alterada) - Instrumentos Financeiros: Apresentação – compensação entre ativos e passivos financeiros*

O IASB, emitiu em 16 de dezembro de 2011, alterações à “IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação – compensação entre ativos e passivos financeiros”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1256/2012, de 11 de dezembro.

As alterações agora introduzidas adicionam orientações de implementação no sentido de resolver inconsistências de aplicação prática. As novas orientações vêm clarificar que a frase “direito legal oponível corrente para compensar” significa que o direito de compensação não possa ser contingente, face a eventos futuros e deva ser legalmente oponível no decurso normal dos negócios, no caso de incumprimento e num evento de insolvência ou bancarota da entidade e de todas as contrapartes.

Estas orientações de aplicação também especificam as características dos sistemas de liquidação bruta, de maneira a poder ser equivalente à liquidação em base líquida.

O Banco não espera impactos significativos decorrentes da adoção destas alterações, tendo em conta que a política contabilística adotada encontra-se em linha com a orientação emitida.

*IAS 27 (Alterada) - Demonstrações Financeiras Separadas*

O IASB, emitiu, em 12 de maio de 2011, alterações à “IAS 27 – Demonstrações Financeiras Separadas”, com data efetiva de aplicação (de forma prospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro.

Tendo presente que a IFRS 10 endereça os princípios de controlo e estabelece os requisitos relativos à preparação de demonstrações financeiras consolidadas, a IAS 27 (alterada) passa a regular, exclusivamente, as contas separadas.

As alterações visaram, por um lado, clarificar as divulgações exigidas por uma entidade que prepara demonstrações financeiras separadas, passando a ser requerida a divulgação do local principal (e o país da sede) onde são desenvolvidas as atividades das subsidiárias, associadas e empreendimentos conjunto, mais significativos e, se aplicável, da empresa-mãe.

A anterior versão exigia apenas a divulgação do país da sede ou residência de tais entidades.

Por outro lado, foi alinhada a data de entrada em vigor e a exigência de adoção de todas as normas de consolidação em simultâneo (IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IFRS 13 e alterações à IAS 28).

O Banco não antecipa qualquer impacto relevante na aplicação desta alteração nas suas demonstrações financeiras.

*IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas*

O IASB, emitiu, em 12 de maio de 2011, a “IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que seja imperativamente aplicável após 1 de janeiro de 2014.



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A IFRS 10, revoga parte da IAS 27 e a SIC 12, e introduz um modelo único de controlo que determina se um investimento deve ser consolidado.

O novo conceito de controlo envolve a avaliação do poder, da exposição à variabilidade nos retornos e a ligação entre ambos. Um investidor controla uma investida quando esteja exposto (ou tenha direitos) à variabilidade nos retornos provenientes do seu envolvimento com a investida e possa apoderar-se dos mesmos através do poder detido sobre a investida (controlo de facto).

O investidor considera em que medida controla as atividades relevantes da investida, tendo em consideração o novo conceito de controlo. A avaliação deve ser feita em cada período de reporte já que a relação entre poder e exposição à variabilidade nos retornos pode alterar ao longo do tempo.

O controlo é usualmente avaliado sobre a entidade jurídica, mas também pode ser avaliado sobre ativos e passivos específicos de uma investida (referido como “silos”).

A nova norma introduz outras alterações como sejam: (i) os requisitos para subsidiárias no âmbito das demonstrações financeiras consolidadas transitam da IAS 27 para esta norma e, (ii) incrementam-se as divulgações exigidas, incluindo divulgações específicas sobre entidades estruturadas, quer sejam ou não consolidadas.

O Banco está a avaliar o impacto da introdução desta alteração no entanto não antecipa que o impacto seja significativo.

#### *IFRS 11 - Acordos Conjuntos*

O IASB, emitiu, em 12 de maio de 2011, a “IFRS 11 – Acordos Conjuntos”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que seja imperativamente aplicável após 1 de janeiro de 2014.

Esta nova norma, que vem revogar a IAS 31 e a SIC 13, define “controlo conjunto”, introduzindo o modelo de controlo definido na IFRS 10 e exige que uma entidade que seja parte num “acordo conjunto” determine o tipo de acordo conjunto no qual está envolvida (“operação conjunta” ou “empreendimento conjunto”), avaliando os seus direitos e obrigações.

A IFRS 11 elimina a opção de consolidação proporcional para entidades conjuntamente controladas. As entidades conjuntamente controladas que satisfaçam o critério de “empreendimento conjunto” devem ser contabilizadas utilizando o método de equivalência patrimonial (IAS 28).

O Banco está a avaliar o impacto da introdução desta alteração no entanto não antecipa que o impacto seja significativo.

#### *IAS 28 (Alterada) - Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos*

O IASB emitiu em 12 de maio de 2011, alterações à “IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos”, com data efetiva de aplicação (de forma prospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que sejam imperativamente aplicáveis após 1 de janeiro de 2014.

Como consequência das novas IFRS11 e IFRS 12, a IAS 28 foi alterada e passou a designar-se de “IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos” e regula a aplicação do método de equivalência patrimonial aplicável, quer a empreendimentos conjuntos quer a associadas.

O Banco não antecipa qualquer impacto na aplicação desta alteração nas suas demonstrações financeiras.

#### *IFRS 12 - Divulgação de participações em outras entidades*

O IASB emitiu, em 12 de maio de 2011, a “IFRS 12 – Divulgações de participações em outras entidades”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que seja imperativamente aplicável após 1 de janeiro de 2014.

O objetivo da nova norma é exigir que uma entidade divulgue informação que auxilie os utentes das demonstrações financeiras a avaliar: a) a natureza e os riscos associados aos investimentos em outras entidades e; b) os efeitos de tais investimentos na posição financeira, *performance* e fluxos de caixa.

A IFRS 12 inclui obrigações de divulgação para todas as formas de investimento em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associadas, veículos especiais e outros veículos que estejam fora do balanço.

O Banco está ainda a analisar os impactos da aplicação plena da IFRS 12 em linha com a adoção da IFRS 10 e IFRS 11.

#### *Entidades de Investimento – Alterações à IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27 (emitida em 31 de outubro de 2012)*

As alterações efetuadas aplicam-se a uma classe particular de negócio que se qualifica como “entidades de investimento”. O IASB define o termo de “entidade de investimento” como um entidade cujo propósito do negócio é investir fundos com o objetivo de obter retorno de apreciação de capital, de rendimento ou ambos. Uma entidade de investimento deverá igualmente avaliar a sua *performance* no investimento com base no justo valor. Tais entidades poderão incluir organizações de *private equity*, organizações de capital de risco ou capital de desenvolvimento, fundos de pensões, fundos de saúde e outros fundos de investimento.

As alterações proporcionam uma eliminação do dever de consolidação previstos na IFRS 10, exigindo que tais entidades mensurem as subsidiárias em causa ao justo valor através de resultados em vez de consolidarem. As alterações também definem um conjunto de divulgações aplicáveis a tais entidades de investimento.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

As alterações aplicam-se aos exercícios que se iniciam em, ou após, 1 de janeiro de 2014, com uma adoção voluntária antecipada. Tal opção permite que as entidades de investimento possam aplicar as novas alterações quando a IFRS 10 entrar em vigor a 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1374/2013, de 20 de novembro.

O Banco está ainda a analisar os impactos da aplicação desta alteração.

*IAS 36 (Alterada) - Imparidade de Ativos: Divulgação da Quantia Recuperável dos Ativos Não-Financeiros*

O IASB, emitiu em 29 de maio de 2013, a alteração em epígrafe com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Esta alteração foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1374/2013, de 19 de dezembro.

O objetivo das alterações foi clarificar o âmbito das divulgações de informação sobre o valor recuperável dos ativos, quando tal quantia seja baseada no justo valor líquido dos custos de venda, sendo limitadas a ativos com imparidade.

*IAS 39 (Alterada) - Instrumentos Financeiros: Novação de Derivados e Continuação da Contabilidade de Cobertura*

O IASB, emitiu em 27 de junho de 2013, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Esta alteração foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1375/2013, de 19 de dezembro.

O objetivo destas alterações foi flexibilizar os requisitos contabilísticos de um derivado de cobertura, em que haja a necessidade de alterar a contraparte de liquidação (*clearing counterparty*) em consequência de alterações em leis ou regulamentos. Tal flexibilidade significa que a contabilidade de cobertura continua independentemente da alteração da contraparte de liquidação (“novação”) que, sem a alteração ocorrida na norma, deixaria de ser permitida.

Normas, alterações e interpretações emitidas mas ainda não efetivas para o Grupo

*IAS 19 (Alterada) – Planos de Benefício Definido: Contribuição dos empregados*

O IASB, emitiu em 21 de novembro de 2013, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de julho de 2014.

A presente alteração clarifica a orientação quando estejam em causa contribuições efetuadas pelos empregados ou por terceiras entidades, ligadas aos serviços exigindo que a entidade atribua tais contribuições em conformidade com o parágrafo 70 da IAS 19 (2011). Assim, tais contribuições são atribuídas usando a fórmula de contribuição do plano ou de uma forma linear.

A alteração reduz a complexidade introduzindo um forma simples que permite a uma entidade reconhecer contribuições efetuadas por empregados ou por terceiras entidades, ligadas ao serviço que sejam independentes do número de anos de serviço (por exemplo um percentagem do vencimento), como redução do custo dos serviços no período em que o serviço seja prestado.

*IFRIC 21 – Taxas*

O IASB, emitiu em 20 de maio de 2013, esta interpretação com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014.

Esta nova interpretação define taxas (*levy*) como sendo um desembolso de uma entidade imposto pelo governo de acordo com legislação. Confirma que uma entidade reconhece um passivo pela taxa quando – e apenas quando – o específico evento que desencadeia a mesma, de acordo com a legislação, ocorre. Não é expectável que a IFRIC 21 venha a ter impactos nas demonstrações financeiras do Grupo.

*Melhoramentos às IFRS (2010-2012)*

Os melhoramentos anuais do ciclo 2009-2011, emitidos pelo IASB em 12 de dezembro de 2013 introduzem alterações, com data efetiva de aplicação para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de julho de 2014 às normas IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 e IAS 38.

*IFRS 2 – Definição de condição de aquisição (vesting)*

A alteração clarifica a definição de “condição de aquisição (*vesting*)” contida no Apêndice A da IFRS 2 – Pagamentos Baseados em Ações, separando a definição de “condição de desempenho” e “condição de serviço” da condição de aquisição, fazendo uma descrição de cada uma das condições de forma mais clara.

*IFRS 3 – Contabilização de uma consideração contingente no âmbito de uma concentração de atividades empresariais*

O objetivo da alteração visa clarificar certos aspetos da contabilização da consideração contingente no âmbito de uma concentração de atividades empresariais, nomeadamente a classificação da consideração contingente, tomando em linha de conta se tal consideração contingente é um instrumento financeiro ou um ativo ou passivo não-financeiro.

*IFRS 8 – Agregação de segmentos operacionais e reconciliação entre o total dos ativos dos segmentos reportáveis e os ativos da empresa.*

A alteração clarifica o critério de agregação e exige que uma entidade divulgue os fatores utilizados para identificar os segmentos reportáveis, quando o segmento operacional tenha sido agregado. Para atingir consistência interna, uma reconciliação do total dos ativos dos segmentos reportáveis para o total dos ativos de uma entidade deverá ser divulgada, se tais quantias forem regularmente proporcionadas ao tomador de decisões operacionais

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

*IFRS 13 – Contas a receber ou pagar de curto prazo*

O IASB alterou as bases de conclusão no sentido de esclarecer que, ao eliminar o AG 79 da IAS 39 não pretendeu eliminar a necessidade de determinar o valor atual de uma conta a receber ou pagar no curto prazo, cuja fatura foi emitida sem juro, mesmo que o efeito seja imaterial. De salientar que o paragrafo 8 da IAS 8 já permite que uma entidade não aplique políticas contabilísticas definidas nas IFRS se o seu impacto for imaterial.

*IAS 16 e IAS 40 – Modelo de Revalorização – reformulação proporcional da depreciação ou amortização acumulada*

De forma a clarificar o cálculo da depreciação ou amortização acumulada, à data da reavaliação, o IASB alterou o parágrafo 35 da IAS 16 e o parágrafo 80 da IAS 38 no sentido de: (i) a determinação da depreciação (ou amortização) acumulada não depende da seleção da técnica de valorização; e (ii) a depreciação (ou amortização) acumulada é calculada pela diferença entre a quantia bruta e o valor líquido contabilístico.

*IAS 24 – Transações com partes relacionadas – serviços do pessoal chave da gestão*

Para resolver alguma preocupação sobre a identificação dos custos do serviço do pessoal chave da gestão (KMP) quando estes serviços são prestados por uma entidade (entidade gestora como por exemplo nos fundos de investimento), o IASB clarificou que as divulgações das quantias incorridas pelos serviços de KMP fornecidos por uma entidade de gestão separada devem ser divulgados, mas não é necessário apresentar a desagregação prevista no parágrafo 17.

*Melhoramentos às IFRS (2011-2013)*

Os melhoramentos anuais do ciclo 2009-2011, emitidos pelo IASB em 12 de dezembro de 2013 introduziram alterações, com data efetiva de aplicação para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de julho de 2014 às normas IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 e IAS 40.

*IFRS 1 – Conceito de “IFRS efetivas”*

O IASB clarificou que se novas IFRS não forem ainda obrigatórias mas permitam aplicação antecipada, a IFRS 1 permite, mas não exige, que sejam aplicadas nas primeiras demonstrações financeiras reportadas em IFRS.

*IFRS 3 – Exceções ao âmbito de aplicação para joint ventures*

As alterações excluem do âmbito da aplicação da IFRS 3, a formação de todos os tipos de acordos conjuntos, tal como definidos na IFRS 11. Tal exceção ao âmbito de aplicação apenas se aplica a demonstrações financeiras de *joint ventures* ou às próprias *joint ventures*.

*IFRS 13 – Âmbito do parágrafo 52 – exceção de portefólios*

O parágrafo 52 da IFRS 13 inclui uma exceção para mensurar o justo valor de grupos de ativos ou passivos na base líquida. O objetivo desta alteração consiste na clarificação que a exceção de portefólios aplicam-se a todos os contratos abrangidos pela IAS 39 ou IFRS 9, independentemente de cumprirem as definições de ativo financeiro ou passivo financeiro previstas na IAS 32.

*IAS 40 – Inter-relação com a IFRS 3 quando classifica propriedades como propriedades de investimento ou imóveis de uso próprio.*

O objetivo da alteração é a clarificação da necessidade de julgamento para determinar se uma aquisição de propriedades de investimento corresponde à aquisição de um ativo, de um grupo de ativos ou de uma concentração de uma atividade operacional abrangida pela IFRS 3.

*IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (emitida em 2009 e alterada em 2010 e 2013)*

A IFRS 9 (2009) introduziu novos requisitos para a classificação e mensuração de ativos financeiros. A IFRS 9 (2010) introduziu requisitos adicionais relacionados com passivos financeiros. A IFRS 9 (2013) introduziu a metodologia da cobertura. O IASB tem presentemente um projeto em curso para proceder a alterações limitadas à classificação e mensuração contidas na IFRS 9 e novos requisitos para lidar com a imparidade de ativos financeiros.

Os requisitos da IFRS 9 (2009) representam uma mudança significativa dos atuais requisitos previstos na IAS 39, no que respeita aos ativos financeiros. A norma contém duas categorias primárias de mensuração de ativos financeiros: custo amortizado e justo valor. Um ativo financeiro será mensurado ao custo amortizado caso seja detido no âmbito do modelo de negócio cujo objetivo é deter o ativo por forma a receber os fluxos de caixa contratuais e os termos dos seus fluxos de caixa dão lugar a recebimentos, em datas especificadas, relacionadas apenas com o montante nominal e juro em vigor. Todos os restantes ativos financeiros serão mensurados ao justo valor. A norma elimina as categorias atualmente existentes na IAS 39 de “detido até à maturidade”, “disponível para venda” e “contas a receber e pagar”.

Para um investimento em instrumentos de capital próprio que não seja detido para negociação, a norma permite uma eleição irrevogável, no reconhecimento inicial, numa base individual por cada ação, de apresentação das alterações de justo valor em outro rendimento integral (OCI). Nenhuma quantia reconhecida em OCI será reclassificada para resultados em qualquer data futura. No entanto, dividendos gerados, por tais investimentos, são reconhecidos em resultados em vez de OCI, a não ser que claramente representem uma recuperação parcial do custo do investimento.

Investimentos em instrumentos de capital próprio, os quais a entidade não designe a apresentação das alterações do justo valor em OCI, serão mensurados ao justo valor com as alterações reconhecidas em resultados.

A norma exige que derivados embutidos em contratos cujo contrato base seja um ativo financeiro, abrangido pelo âmbito de aplicação da norma, não sejam separados; ao invés, o instrumento financeiro híbrido é aferido na íntegra por forma a determinar se é mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, S.A.  
Notas às Demonstrações Financeiras Individuais  
31 de dezembro de 2013

A IFRS 9 (2010) introduz um novo requisito aplicável a passivos financeiros designados ao justo valor, por opção, passando a impor a separação da componente de alteração de justo valor que seja atribuível ao risco de crédito da entidade e a sua apresentação em OCI, ao invés de resultados. Com exceção desta alteração, a IFRS 9 (2010) na sua generalidade transpõe as orientações de classificação e mensuração, previstas na IAS 39 para passivos financeiros, sem alterações substanciais.

A IFRS 9 (2013) introduziu novos requisitos para a contabilidade de cobertura que alinha esta de forma mais próxima com a gestão de risco. Os requisitos também estabelecem uma maior abordagem de princípios à contabilidade de cobertura resolvendo alguns pontos fracos contidos no modelo de cobertura da IAS 39.

A data em que a IFRS 9 se torna efetiva não se encontra ainda estabelecida mas será determinada quando as fases em curso ficarem finalizadas.

O Banco iniciou um processo de avaliação dos efeitos potenciais desta norma mas encontra-se a aguardar o desfecho das alterações anunciadas, antes de completar a respetiva avaliação. Dada a natureza das atividades do Banco, é expectável que esta norma venha a ter impactos relevantes nas demonstrações financeiras do Grupo.



**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores  
Oficiais de Contas, S.A.**  
Edifício Monumental  
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11º  
1069-006 Lisboa  
Portugal

Telefone: +351 210 110 000  
Fax: +351 210 110 121  
Internet: www.kpmg.pt

## 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 2013 do **Banco de Investimento Imobiliário, S.A.**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2013 (que evidencia um total de 6.967.692 milhares de euros e um total de capital próprio de 90.690 milhares de euros, incluindo um resultado líquido negativo de 58.553 milhares de euros), a Demonstração dos resultados, a Demonstração do rendimento integral, 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 ("NCA's"), conforme estabelecidas pelo Banco de Portugal, que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Banco, o resultado das suas operações, o rendimento integral, as alterações nos seus capitais próprios e os fluxos de caixa;
  - b) que a informação financeira histórica preparada de acordo com as NCA's 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, bem como as verificações previstas nos números 4 e 5 do artigo 451.º do Código das Sociedades Comerciais.
- 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 2013, o resultado das suas operações, o rendimento integral, os fluxos de caixa e as alterações nos capitais próprios no exercício findo naquela data, em conformidade com as NCA's tal como definidas pelo Banco de Portugal e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

### **Ênfase**

- 8 Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para o facto de que, à data de 31 de Dezembro de 2013, encontra-se perdido mais de metade do capital social do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., tendo o Conselho de Administração efectuado os procedimentos descritos no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais, sobre os quais relata no Relatório de Gestão. As demonstrações financeiras foram preparadas com base na continuidade das operações, a qual depende do suporte financeiro dos accionistas, do sucesso futuro das suas operações e da capacidade de obtenção de recursos financeiros externos, não incluindo qualquer ajustamento caso se venha a constatar que esta base não foi a apropriada.

### **Relato sobre outros requisitos legais**

- 9 É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício e o relatório do governo das sociedades inclui os elementos exigíveis nos termos do artigo 245.º-A do Código dos Valores Mobiliários.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2014



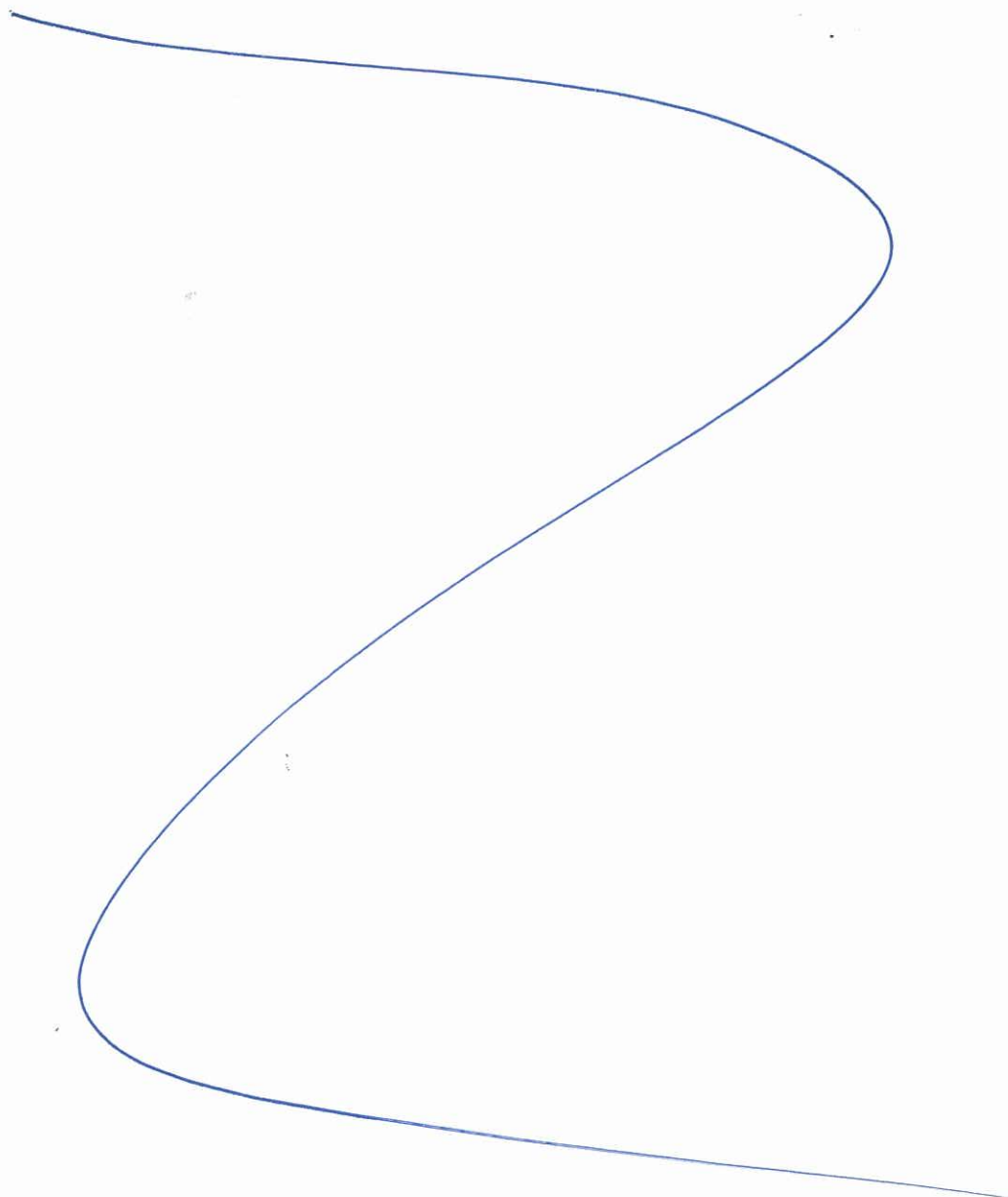
**KPMG & Associados**

**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)**

representada por

Ana Cristina Soares Valente Dourado (ROC n.º 1011)

8 h



-----Ata N.º 43-----

----- Aos dias 31 de março de 2014, ouvidos o Conselho de Administração e o Conselho Fiscal do Banco de Investimento Imobiliário, S.A. (BII), com sede social sita na Rua do Ouro, 130, em Lisboa, matriculado na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, com o número único de matrícula e de identificação fiscal 502.924.047 e o capital social de



217.000.000 de euros, a senhora Dra. Ana Isabel dos Santos de Pina Cabral em representação do acionista único, Banco Comercial Português, S.A., e encontrando-se para o efeito devidamente mandatada, deliberou por escrito e nos termos do artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais:-----

----- 1.º Aprovar o Relatório de Gestão e as Contas do exercício de 2013; -----

----- 2.º Aprovar a proposta do Conselho de Administração de aplicação de resultados, com o seguinte teor: -----

----- “Considerando: -----

----- (i) o resultado negativo do exercício de 2013 apurado nas contas individuais do Banco de Investimento Imobiliário, S.A. (BII);-----

----- (ii) os resultados transitados e outras reservas negativos da sociedade. -----

(...)------

propõe-se: -----

----- a) Nos termos da alínea f) do n.º 5 do artigo 66.º, e para efeitos da alínea b) do n.º 1 do artigo 376.º, ambos do CSC, que o resultado negativo do exercício de 2013 do BII, no montante de 58.552.593,60 euros, seja transferido para a conta de resultados transitados; ----  
(...)”-----

----- 3.º Aprovar um voto de confiança e de louvor à atividade desenvolvida pelos órgãos da administração e de fiscalização da sociedade e por cada um dos seus membros; -----

----- 4.º Aprovar a declaração relativa à política de remuneração dos membros dos órgãos de administração e de fiscalização que era do seguinte teor:-----

----- “Considerando o disposto na Lei n.º 28/2009 de 19 de junho, a Comissão de Remunerações do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., emite a seguinte declaração sobre a política de remuneração do Conselho de Administração e do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas, a qual será submetida à Assembleia Geral, para parecer e com caráter vinculativo: -----

----- A) Remuneração do Conselho de Administração -----

----- O Banco Comercial Português (BCP), o qual detém diretamente a totalidade do capital social do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., por si só ou em conjunto com outros acionistas, tem colaboradores seus a representá-lo nos corpos sociais de várias sociedades.-----

----- Tem sido prática do BCP considerar que o exercício dessas funções é feito no interesse exclusivo do Banco; desse modo, considerando que o BCP possui uma estrutura própria de funções, categorias e níveis salariais, aquele exercício está incluído na referida estrutura, pelo que é o próprio Banco que fixa e estabelece as condições remuneratórias em causa, independentemente de, através dos mecanismos contabilísticos próprios, assegurar, quando tal se afigura conveniente e necessário, a imputação total ou parcial dos custos respetivos às referidas sociedades. -----

----- De acordo com a política de remunerações e regalias estabelecidas para todos os colaboradores do Grupo, a remuneração e outros benefícios, são fixados pelo Banco

7. m

Comercial Português, em razão da respetiva experiência, senioridade e categoria profissional, independentemente das funções que, em cada momento, sejam chamados a desempenhar. ---

----- Propõe-se assim que, atenta a política de remunerações até à data praticada pelo Grupo no qual a sociedade se insere, os Membros do Conselho de Administração não auferam qualquer remuneração específica pelo exercício das respetivas funções, mantendo a sua remuneração enquanto colaboradores do BCP.-----

----- B) Remuneração do Conselho Fiscal e do Revisor Oficial de Contas:-----

----- O Presidente do Conselho Fiscal, bem como o Vogal que não é Colaborador do Grupo auferirão uma remuneração fixa, paga 12 vezes por ano, cujo montante será definido em função do que for deliberado por esta Comissão com respeito pela política de remunerações do Grupo nesta matéria.-----

----- Quanto aos restantes membros do Conselho Fiscal, considerando que são Colaboradores de participadas do BCP propõe-se que, atenta a política de remunerações até à data praticada pelo Grupo, os mesmos não auferam qualquer remuneração pelo exercício das respetivas funções.-----

----- A sociedade que exerce as funções de Revisor Oficial de Contas deverá ser enquadrada no processo de negociação global para o Grupo Millennium bcp promovido pelo próprio Banco Comercial Português, S.A.”-----

----- 5.º Deliberou ainda aprovar a proposta de redução de capital social do Banco de Investimento Imobiliário, S.A. aprovada pelo respetivo Conselho de Administração em reunião de dia 05.02.2014, tendo sido requerida a necessária autorização ao Banco de Portugal em 28.03.2014:-----

----- “Considerando:-----

(...)------

----- (iii) os capitais próprios à data de 31 de dezembro de 2013 serem inferiores a metade do capital social;-----

----- (iv) o facto do capital social do BII (217.000.000,00 de euros) ser excessivo em relação ao capital social mínimo atualmente exigido por lei para os Bancos (17.500.000,00 euros);-----

----- (v) o disposto no n.º 1 do artigo 95º do Código das Sociedades Comerciais (CSC), - propõe-se:-----

(...)------

----- b) Atento o disposto no artigo 35º do CSC e estando preenchidos todos os requisitos legais, nomeadamente o estabelecido no n.º 1 do artigo 95.º do CSC, seja aprovada a redução do capital social do BII em 199.500.000 euros, para 17.500.000,00 euros, nos termos do art. 94º do citado Código, por extinção de 199.500.000 ações, ficando o capital social após redução representado por 17.500.000 ações, com o valor nominal de 1 euro cada, sendo:-----

----- (i) 128.112.867,31 euros para cobertura dos resultados transitados e das outras reservas negativas;-----

----- (ii) 71.387.132,69 euros para constituição de reserva especial.-----

----- c) Que a redução seja concretizada tão logo seja obtida autorização do Banco de Portugal para tal.”-----

----- 6.º Tendo presente a necessidade de proceder à modificação do pacto social decorrente da deliberação tomada no ponto 5, aprovar a alteração do artigo 5º dos Estatutos do BII, os quais passam a ter a seguinte redação:-----

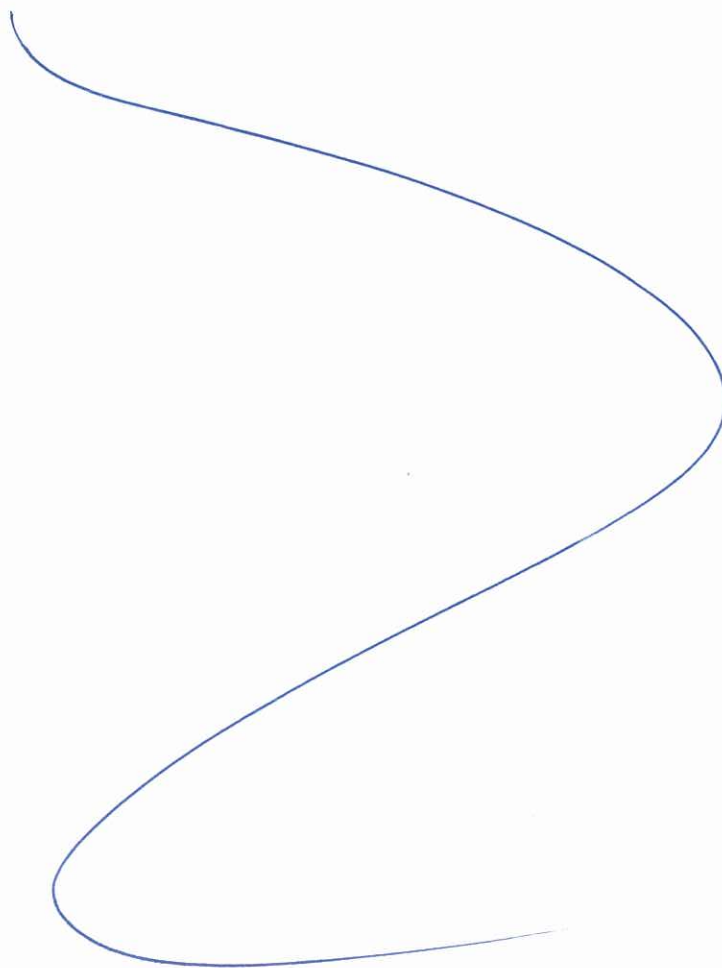
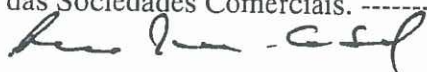
-----“Artigo 5º-----

-----Capital Social-----

O capital social, integralmente realizado, é de 17.500.000 euros, dividido em 17.500.000 ações com o valor nominal de 1 euro cada.”-----

----- Mais decidiu transcrever de imediato a presente deliberação no livro de atas da Assembleia Geral da sociedade, dando assim satisfação ao disposto no já citado artigo 54º do Código das Sociedades Comerciais.-----

APC



# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Demonstração dos Resultados Consolidados para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	Notas	2013	2012
		(Milhares de Euros)	
Juros e proveitos equiparados	3	613.991	691.051
Juros e custos equiparados	3	<u>(628.820)</u>	<u>(668.638)</u>
Margem financeira		(14.829)	22.413
Resultados de serviços e comissões	4	1.584	3.509
Resultados em operações de negociação	5	3.843	3
Outros proveitos / (custos) de exploração	6	<u>(7.257)</u>	<u>(3.505)</u>
Total de proveitos operacionais		<u>(16.659)</u>	<u>22.420</u>
Custos com o pessoal	7	13	95
Outros gastos administrativos	8	3.296	5.422
Amortizações do exercício	9	<u>2</u>	<u>4</u>
Total de custos operacionais		<u>3.311</u>	<u>5.521</u>
Resultado operacional antes de provisões e impostos		(19.970)	16.899
Imparidade do crédito	10	(15.333)	(4.984)
Imparidade de outros ativos	19 e 22	(21.164)	(12.586)
Outras provisões	11	<u>397</u>	<u>(939)</u>
Resultado operacional		<u>(56.070)</u>	<u>(1.610)</u>
Resultados de alienação de outros ativos	12	<u>(2.200)</u>	<u>(2.172)</u>
Resultado antes de impostos		<u>(58.270)</u>	<u>(3.782)</u>
Impostos			
Correntes	21	(73)	(67)
Diferidos	21	<u>14.168</u>	<u>448</u>
Resultado do exercício		<u><u>(44.175)</u></u>	<u><u>(3.401)</u></u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Balanço Consolidado em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	Notas	2013	2012
(Milhares de Euros)			
<b>Ativo</b>			
Disponibilidades em bancos centrais	13	-	4
Disponibilidades em outras instituições de crédito	14	630.218	61.199
Aplicações em instituições de crédito	15	343	931.812
Créditos a clientes	16	1.985.694	2.248.237
Ativos financeiros disponíveis para venda	17	2.084	2.393
Ativos financeiros detidos até à maturidade	18	4.325.884	6.838.702
Ativos não correntes detidos para venda	19	94.957	133.958
Outros ativos tangíveis	20	-	7
Ativos por impostos correntes		14.458	14.434
Ativos por impostos diferidos	21	45.794	31.567
Outros ativos	22	14.393	15.220
Total do Ativo		<u>7.113.825</u>	<u>10.277.533</u>
<b>Passivo</b>			
Depósitos de instituições de crédito	23	5.820.768	8.905.269
Depósitos de clientes	24	1	1
Títulos de dívida emitidos	25	895.122	931.111
Passivos financeiros detidos para negociação	26	12	3
Provisões	27	11.474	11.871
Passivos subordinados	28	140.974	140.357
Passivos por impostos correntes		191	328
Outros passivos	29	2.019	909
Total do Passivo		<u>6.870.561</u>	<u>9.989.849</u>
<b>Capitais Próprios</b>			
Capital	30	217.000	217.000
Reservas de justo valor	32	(153)	93
Reservas e resultados acumulados	32	70.592	73.992
Resultado do exercício		<u>(44.175)</u>	<u>(3.401)</u>
Total dos Capitais Próprios		<u>243.264</u>	<u>287.684</u>
		<u>7.113.825</u>	<u>10.277.533</u>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

O CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Demonstração dos Fluxos de Caixa Consolidados para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	2013	2012
	(Milhares de Euros)	
<b><i>Fluxos de caixa de atividades operacionais</i></b>		
Juros recebidos	45.798	95.729
Comissões recebidas	1.666	1.466
Recebimentos por prestação de serviços	301	338
Pagamento de juros	(642.957)	(642.195)
Pagamento de comissões	(1.479)	(620)
Recuperação de empréstimos previamente abatidos	664	355
Pagamentos (de caixa) a empregados e a fornecedores	(14.822)	(11.813)
	<u>(610.829)</u>	<u>(556.740)</u>
<b><i>Diminuição / (aumento) de ativos operacionais:</i></b>		
Fundos (adiantados) / recebidos de instituições de crédito	931.358	35.299
Depósitos detidos de acordo com fins de controlo monetário	9.993	10.080
Fundos (adiantados) / recebidos de clientes	258.638	231.874
Títulos negociáveis a curto prazo	(53)	3
<b><i>Aumento / (diminuição) nos passivos operacionais:</i></b>		
Débitos para com instituições de crédito – a prazo	(3.069.737)	2.947.907
Débitos para com clientes – à vista	-	(2)
	<u>(2.480.630)</u>	<u>2.668.421</u>
Impostos sobre o rendimento (pagos) / recebidos	(238)	6.191
	<u>(2.480.868)</u>	<u>2.674.612</u>
<b><i>Fluxos de caixa de atividades de investimento</i></b>		
Juros recebidos de ativos financeiros disponíveis para venda e detidos até à maturidade	588.493	592.977
Reembolsos ou vencimentos de ativos financeiros detidos até à maturidade	2.500.123	-
Compra de ativos financeiros detidos até à maturidade	-	(2.899.944)
Aumento / (diminuição) em outras contas do ativo	(2.361)	22.943
	<u>3.086.255</u>	<u>(2.284.024)</u>
<b><i>Fluxos de caixa de atividades de financiamento</i></b>		
Reembolso de empréstimos obrigacionistas	(36.000)	(335.279)
Aumento / (diminuição) noutras contas de passivo	(368)	(11.429)
	<u>(36.368)</u>	<u>(346.708)</u>
Variação líquida em caixa e seus equivalentes	569.019	43.880
Caixa e seus equivalentes no início do exercício	61.199	17.319
Outros investimentos de curto prazo (nota 14)	630.218	61.199
Caixa e seus equivalentes no fim do exercício	<u>630.218</u>	<u>61.199</u>

## BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### Demonstração das alterações dos Capitais Próprios Consolidados para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

(Valores expressos em milhares de Euros)

	<b>Total dos Capitais Próprios</b>	<b>Capital</b>	<b>Reservas legais e estatutárias</b>	<b>Reservas justo valor</b>	<b>Reservas livres e resultados acumulados</b>
Saldos em 1 de janeiro de 2012	291.514	217.000	1.955	(278)	72.837
Resultado do exercício	(3.401)	-	-	-	(3.401)
Perdas atuariais no exercício (nota 35)	(800)	-	-	-	(800)
Reservas de justo valor (nota 32)	371	-	-	371	-
Saldos em 31 de dezembro de 2012	287.684	217.000	1.955	93	68.636
Resultado do exercício	(44.175)	-	-	-	(44.175)
Ganhos atuariais no exercício (nota 35)	1	-	-	-	1
Reservas de justo valor (nota 32)	(246)	-	-	(246)	-
Saldos em 31 de dezembro de 2013	243.264	217.000	1.955	(153)	24.462

## BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### Demonstração Consolidada do Rendimento Integral para os anos findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012

	Notas	2013	2012
		(Milhares de Euros)	
<i>Itens que poderão vir a ser reclassificados para a demonstração de resultados</i>			
Reservas de justo valor			
Ativos financeiros disponíveis para venda		(315)	394
Impostos			
Ativos financeiros disponíveis para venda		69	(23)
		<u>(246)</u>	<u>371</u>
<i>Itens que não irão ser reclassificados para a demonstração de resultados</i>			
(Perdas) / Ganhos atuariais do exercício			
Valor Bruto			
Fundo Pensões			
Não decorrentes de alterações de pressupostos			
Rendimento do Fundo	35	10	(536)
Desvio entre responsabilidades esperadas e efetivas	35	179	(91)
Resultantes de alterações de pressupostos	35	(178)	(203)
Impostos		(10)	30
		<u>1</u>	<u>(800)</u>
Outro rendimento integral do exercício depois de impostos		(245)	(429)
Resultado do exercício		<u>(44.175)</u>	<u>(3.401)</u>
Total do rendimento integral do exercício		<u>(44.420)</u>	<u>(3.830)</u>



# BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

## Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas

31 de dezembro de 2013

### 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 atividade em 15 de abril de 1993 e as demonstrações financeiras agora apresentadas refletem os resultados das operações do Banco e das suas subsidiárias (em conjunto "Grupo") para os exercícios findos em 31 de dezembro de 2013 e 2012.

O Banco tem por objeto principal a realização de operações de crédito imobiliário, nomeadamente crédito à habitação e crédito a promotores para o desenvolvimento de projetos imobiliários. Atualmente 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 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 aprovadas 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 respetivos órgãos antecessores. As demonstrações financeiras consolidadas agora apresentadas foram aprovadas pelo Conselho de Administração do Banco em 05 de fevereiro de 2014. As demonstrações financeiras são apresentadas em Euros, arredondadas ao milhar mais próximo.

Todas as referências deste documento a quaisquer normativos reportam sempre à respetiva versão vigente.

As demonstrações financeiras consolidadas do Grupo, para o exercício findos em 31 de dezembro de 2013 foram preparadas para efeitos de reconhecimento e mensuração em conformidade com as IFRS aprovadas pela UE e em vigor nessa data.

O Grupo adotou as IFRS e interpretações de aplicação obrigatória para exercícios que se iniciaram a 1 de janeiro de 2013.

As políticas contabilísticas apresentadas nesta nota foram aplicadas de forma consistente a todas as entidades do Grupo, e são consistentes com as utilizadas na preparação das demonstrações financeiras do exercício anterior, com exceção do que respeita à adoção das seguintes normas e alterações às normas:

#### - IFRS 13 Fair value measurement

A IFRS 13 proporciona uma fonte de orientação acerca da mensuração do justo valor e substituindo disposições que se encontravam dispersas em várias IFRS. A Norma define justo valor como o preço pelo qual uma transação ordenada de venda de um ativo ou de transferência de um passivo seria concretizada entre participantes de mercado na data da mensuração. A norma foi aplicada prospetivamente pelo Grupo, não tendo a sua aplicação impactos significativos na mensuração dos seus ativos e passivos.

#### - IAS 1 Presentation of Financial Statements - Presentation of items of other comprehensive income

As alterações à IAS 1 apenas tiveram impacto na apresentação da Demonstração Consolidada de Rendimento Integral, que passou a apresentar a separação entre os itens que poderão vir a ser reclassificados para a demonstração aos resultados e os itens que não irão ser reclassificados para a demonstração dos resultados. A informação comparativa foi igualmente modificada.

As demonstrações financeiras foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico, modificado pela aplicação do justo valor para os instrumentos financeiros derivados, ativos financeiros e passivos financeiros reconhecidos ao justo valor através de resultados e ativos financeiros disponíveis para venda, exceto aqueles para os quais o justo valor não está disponível. Os ativos financeiros e passivos financeiros que se encontram cobertos no âmbito da contabilidade de cobertura são apresentados ao justo valor relativamente ao risco coberto, quando aplicável. Os outros ativos financeiros e passivos financeiros e ativos e passivos não financeiros são registados ao custo amortizado ou custo histórico. Ativos 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 respetivos custos de venda. O passivo sobre obrigações de benefícios definidos é reconhecido ao valor presente dessa obrigação líquido dos ativos do fundo.

A preparação das demonstrações financeiras de acordo com as IFRS requer que o Conselho de Administração formule julgamentos, estimativas e pressupostos que afetam a aplicação das políticas contabilísticas e o valor dos ativos, passivos, proveitos e custos. As estimativas e pressupostos associados são baseados na experiência histórica e noutros fatores considerados razoáveis de acordo com as circunstâncias e formam a base para os julgamentos sobre os valores dos ativos 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 w).

#### b) Bases de consolidação

A partir de 1 de janeiro de 2010, o Grupo BII passou a aplicar a IFRS 3 (revista) para o reconhecimento contabilístico das concentrações de atividades empresariais. As alterações de políticas contabilísticas decorrentes da aplicação da IFRS 3 (revista) são aplicadas prospetivamente.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*Participações financeiras em subsidiárias*

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

Após 1 de janeiro, as perdas acumuladas são atribuídas aos interesses que não controlam nas proporções detidas, o que poderá implicar o reconhecimento de interesses que não controlam negativos. Anteriormente a essa data, quando as perdas acumuladas de uma subsidiária atribuíveis aos interesses que não controlam excediam o interesse não controlado no capital próprio dessa subsidiária, o excesso era atribuível ao Grupo, sendo os prejuízos registados em resultados na medida em que foram incorridos. Os lucros obtidos subsequentemente foram reconhecidos como proveitos do Grupo até que as perdas atribuídas a interesses que não controlam anteriormente absorvidas pelo Grupo sejam recuperadas.

Após 1 de janeiro de 2010, numa operação de aquisição por fases/etapas (*step Acquisition*) que resulte na aquisição de controle, aquando do cálculo do *goodwill*, a reavaliação de qualquer participação anteriormente adquirida é reconhecida por contrapartida de resultados. No momento de uma venda parcial, da qual resulte a perda de controle sobre uma subsidiária, qualquer participação remanescente é reavaliada ao mercado na data da venda e o ganho ou perda resultante dessa reavaliação é registado por contrapartida de resultados.

*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 atividade. Na consolidação, o valor dos ativos e passivos, incluindo o *goodwill*, de subsidiárias residentes no estrangeiro é registado pelo seu contravalor em Euros à taxa de câmbio oficial em vigor na data de balanço. O *goodwill* existente sobre estes investimentos é reavaliado por contrapartida de reservas.

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, são relevadas por contrapartida de reservas - diferenças cambiais. As diferenças cambiais resultantes dos instrumentos de cobertura relativamente às participações expressas em moeda estrangeira são diferenças cambiais registadas em capitais próprios em relação aquelas participações financeiras. Sempre que a cobertura não seja totalmente efetiva, a diferença apurada é registada em resultados do exercício.

Os resultados destas subsidiárias são transpostos pelo seu contravalor em Euros a uma taxa de câmbio aproximada das taxas em vigor na data em que se efetuaram as transações. 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 reservas - diferenças cambiais.

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

*Transações eliminadas em consolidação*

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

c) *Crédito a 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 efetuado na data em que os fundos são disponibilizados aos clientes.

O desreconhecimento destes ativos 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 transação, e é subsequentemente valorizado ao custo amortizado, com base no método da taxa de juro efetiva, sendo apresentado em balanço deduzido de perdas por imparidade.

*Imparidade*

A política do Grupo consiste na avaliação regular da existência de evidência objetiva 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 objetiva 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 possam ser estimados de forma fiável.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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

*(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 objetiva de imparidade. Na determinação das perdas por imparidade em termos individuais são considerados os seguintes fatores:

- 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 ao serviço 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.

As perdas por imparidade são calculadas através da comparação do valor atual dos fluxos de caixa futuros esperados descontados à taxa de juro efetiva 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 efetiva anual, aplicável no período em que foi determinada a imparidade.

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

*(ii) Análise coletiva*

As perdas por imparidade baseadas na análise coletiva podem ser calculadas através de duas perspetivas:

- para grupos homogéneos de créditos não considerados individualmente significativos; ou
- em relação a perdas incorridas mas não identificadas (IBNR) em créditos para os quais não existe evidência objetiva de imparidade (ver parágrafo (i) anterior).

As perdas por imparidade em termos coletivos são determinadas considerando os seguintes aspetos:

- experiência histórica de perdas em carteiras de risco semelhante;
- conhecimento das atuais envolventes económica e creditícia 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 para os quais não foi identificada evidência objetiva de imparidade são agrupados tendo por base características de risco semelhantes com o objetivo de determinar as perdas por imparidade em termos coletivos. Esta análise permite ao Grupo o reconhecimento de perdas cuja identificação, em termos individuais, só ocorrerá em períodos futuros.

Em conformidade com a Carta Circular n.º 15/2009 do Banco de Portugal, a anulação contabilística dos créditos é efetuada quando não existem perspetivas realistas de recuperação dos créditos, numa perspetiva económica, 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 considerados como não recuperáveis.

*d) Instrumentos Financeiros*

*(i) Classificação, reconhecimento inicial e mensuração subsequente*

*1) Ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados*

*1a) Ativos financeiros detidos para negociação*

Os ativos e passivos financeiros adquiridos ou emitidos com o objetivo de venda ou recompra no curto prazo, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou ações, ou que façam parte de uma carteira de instrumentos financeiros identificados 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 (exceto no caso de um derivado classificado como de cobertura), são classificados como de negociação. Os dividendos associados a ações destas carteiras são registados em Resultados em operações de negociação e de cobertura.

Os juros de instrumentos de dívida são reconhecidos em margem financeira.

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

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*2) Ativos financeiros disponíveis para venda*

Ativos financeiros disponíveis para venda detidos com o objetivo de serem mantidos pelo Grupo, nomeadamente obrigações, títulos do tesouro ou ações, são classificados como disponíveis para venda, exceto se forem classificados numa outra categoria de ativos financeiros. Os ativos financeiros disponíveis para venda são reconhecidos inicialmente ao justo valor, incluindo os custos ou proveitos associados às transações. Os ativos 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 até ao reconhecimento de perdas de imparidade, caso em que passam a ser reconhecidos em resultados. Na alienação dos ativos financeiros disponíveis para venda, os ganhos ou perdas acumulados reconhecidos em reservas de justo valor são reconhecidos na rubrica "Resultados de ativos financeiros disponíveis para venda" da demonstração de resultados. Os juros de instrumentos de dívida são reconhecidos com base na taxa de juro efetiva em margem financeira, incluindo um prémio ou desconto, quando aplicável. Os dividendos são reconhecidos em resultados quando for atribuído o direito ao recebimento.

*3) Ativos financeiros detidos até à maturidade*

Nesta categoria são reconhecidos ativos financeiros não 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 para nenhuma outra categoria de ativos financeiros. Estes ativos financeiros são reconhecidos ao seu justo valor no momento inicial do seu reconhecimento e mensurados subsequentemente ao custo amortizado. O juro é calculado através do método da taxa de juro efetiva e reconhecido em margem financeira. As perdas por imparidade são reconhecidas em resultados quando identificadas.

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

*4) 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.

Estes passivos financeiros são inicialmente reconhecidos ao justo valor e subsequentemente ao custo amortizado. Os custos de transação associados fazem parte da taxa de juro efetiva. Os juros reconhecidos pelo método da taxa de juro efetiva são reconhecidos em margem financeira.

As mais e menos-valias apuradas no momento da recompra de outros passivos financeiros são reconhecidas em Resultados em operações de negociação no momento em que ocorrem.

*(ii) Imparidade*

Em cada data de balanço é efetuada uma avaliação da existência de evidência objetiva de imparidade. Um ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, encontra-se em imparidade sempre que exista evidência objetiva de imparidade resultante de um ou mais eventos que ocorreram após o seu reconhecimento inicial, tais como: (i) para os títulos cotados, uma desvalorização continuada ou de valor significativo na sua cotação, e (ii) para títulos não cotados, quando esse evento (ou eventos) tenha um impacto no valor estimado dos fluxos de caixa futuros do ativo financeiro, ou grupo de ativos financeiros, que possa ser estimado com razoabilidade. De acordo com as políticas do Grupo, 30% de desvalorização no justo valor de um instrumento de capital é considerada uma desvalorização significativa e o período de 1 ano é assumido como uma desvalorização continuada do justo valor abaixo de custo de aquisição.

Se for identificada imparidade num ativo 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 ativos financeiros disponíveis para venda aumente e esse aumento possa ser objetivamente associado a um evento ocorrido após o reconhecimento da perda por imparidade em resultados, a perda por imparidade é revertida por contrapartida de resultados. A recuperação das perdas de imparidade reconhecidas em instrumentos de capital classificados como ativos financeiros disponíveis para venda é registada como mais-valia em reservas de justo-valor quando ocorre (não existindo reversão por contrapartida de resultados).

*(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 (*host contract*), desde que o instrumento híbrido (conjunto) não esteja à partida reconhecido ao justo valor através de resultados. Os derivados embutidos são registados ao justo valor com as variações de justo valor subsequentes registadas em resultados do exercício e apresentadas 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 instrumentos financeiros de Ativos financeiros ao justo valor através de resultados - negociação para as carteiras de Ativos financeiros disponíveis para venda, Crédito a clientes - Crédito titulado ou para ativos financeiros detidos até à maturidade (*Held-to-maturity*), desde que sejam verificados os requisitos enunciados na norma para o efeito, nomeadamente:

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

- Se um ativo financeiro, na data da reclassificação, apresentar características de um instrumento de dívida para o qual não exista mercado ativo; ou
- Quando se verificar algum evento que é não usual e altamente improvável que volte a ocorrer no curto prazo, isto é, esse evento puder ser considerado uma circunstância rara.

O Grupo adotou esta possibilidade para um conjunto de ativos financeiros.

As transferências de ativos financeiros reconhecidas na categoria de Ativos financeiros disponíveis para venda para as categorias de Crédito a clientes - Crédito titulado e Ativos financeiros detidos até à maturidade são permitidas em determinadas circunstâncias específicas.

São proibidas as transferências de e para outros Ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados (*Fair Value Option*).

*f) Desreconhecimento*

O Grupo desreconhece ativos financeiros quando expiram todos os direitos aos fluxos de caixa futuros. Numa transferência de ativos, o desreconhecimento apenas pode ocorrer quando substancialmente todos os riscos e benefícios dos ativos financeiros foram transferidos ou o Grupo não mantém controle dos mesmos.

O Grupo procede ao desreconhecimento de passivos financeiros quando estes 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 efetuada mediante a entrega de dinheiro ou de outro ativo financeiro a terceiros, independentemente da sua forma legal, evidenciando um interesse residual nos ativos de uma entidade após a dedução de todos os seus passivos.

Os custos de transação diretamente 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 transação.

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

Os rendimentos de instrumentos de capital (dividendos) são reconhecidos quando o direito ao seu recebimento é estabelecido e deduzidos ao capital próprio.

*h) Instrumentos financeiros compostos*

Instrumentos financeiros que contenham um passivo financeiro e uma componente de capital (ex.: obrigações convertíveis) são classificados como instrumentos financeiros compostos. Para os instrumentos financeiros classificados como instrumentos compostos, os termos da sua conversão para ações ordinárias (número de ações) não podem variar em função de alterações do seu justo valor. A componente de passivo financeiro corresponde ao valor atual dos reembolsos de capital e juros futuros descontados à taxa de juro de mercado, aplicável a passivos financeiros similares que não possuam nenhuma opção de conversão. A componente de capital corresponde à diferença entre o valor recebido da emissão e o valor atribuído ao passivo financeiro. Os passivos financeiros são mensurados ao custo amortizado através do método da taxa de juro efetiva. Os juros são reconhecidos em margem financeira.

*i) Ativos não correntes detidos para venda e operações descontinuadas*

Os ativos não correntes e grupos de ativos não correntes detidos para venda (grupos de ativos em conjunto com os respetivos passivos, que incluem pelo menos um ativo não corrente) são classificados como detidos para venda quando existe a intenção de alienar os referidos ativos e passivos ou grupos de ativos estão disponíveis para venda imediata e/ou a sua venda é muito provável.

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

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

As operações descontinuadas e as subsidiárias adquiridas exclusivamente com o objetivo de venda no curto prazo são consolidadas até ao momento da venda.

O Grupo classifica igualmente em ativos não correntes detidos para venda os imóveis detidos por recuperação de crédito, que se encontram mensurados inicialmente pelo menor entre o seu justo valor líquido de custos de venda e o valor contabilístico do crédito existente na data em que foi efetuada a venda 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 efetuadas pelo Grupo.

A mensuração subsequente destes ativos é efetuada ao menor do 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.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*j) Locação financeira*

Na ótica do locatário os contratos de locação financeira são registados na data do seu início como ativo e passivo pelo justo valor da propriedade locada, que é equivalente ao valor atual 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 ótica do locador os ativos 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 reflete uma taxa de retorno periódica constante sobre o investimento líquido remanescente do locador.

*k) Reconhecimento de juros*

Os resultados referentes a juros de instrumentos financeiros ativos e passivos mensurados ao custo amortizado são reconhecidos nas rubricas de juros e proveitos similares ou juros e custos similares (margem financeira), utilizando o método da taxa de juro efetiva. Os juros à taxa efetiva de ativos financeiros disponíveis para venda também são reconhecidos em margem financeira, assim como dos ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados.

A taxa de juro efetiva 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 atual de balanço do ativo ou passivo financeiro.

Para a determinação da taxa de juro efetiva 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 efetiva, custos de transação e todos os prémios ou descontos diretamente relacionados com a transação, exceto para ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados.

No caso de ativos financeiros ou grupos de ativos 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.

Especificamente no que diz respeito à política de registo dos juros de crédito vencido são considerados os seguintes aspetos:

- Os juros de créditos vencidos com garantias reais até que seja atingido o limite de cobertura prudentemente avaliado são registados por contrapartida de resultados de acordo com a IAS 18 no pressuposto de que existe uma razoável probabilidade da sua recuperação; e
- Os juros já reconhecidos e não pagos relativos a crédito vencido há mais de 90 dias que não estejam cobertos por garantia real são anulados, sendo os mesmos apenas reconhecidos quando recebidos por se considerar, no âmbito da IAS 18, que a sua recuperação é remota.

Para os instrumentos financeiros derivados, com exceção daqueles que forem classificados como instrumentos de cobertura do risco de taxa de juro, a componente de juro 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 e associados a ativos financeiros ou passivos financeiros reconhecidos na categoria de "*Fair Value Option*", a componente de juro é reconhecida em Juros e proveitos equiparados ou em Juros e custos equiparados (margem financeira).

*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 efetuado no período a que respeitam;
- quando resultam de uma prestação de serviços, o seu reconhecimento é efetuado quando o referido serviço está concluído.

Quando são uma parte integrante da taxa de juro efetiva de um instrumento financeiro, os proveitos resultantes de serviços e comissões são registados na margem financeira.

*m) Resultados de operações financeiras (Resultados em operações de negociação e Resultados de ativos financeiros disponíveis para venda)*

O Resultado de operações financeiras reflete os ganhos e perdas dos ativos e passivos financeiros ao justo valor através de resultados, isto é, variações de justo valor e juros de derivados de negociação e de derivados embutidos, assim como os dividendos recebidos associados a estas carteiras. Inclui igualmente, os resultados do reconhecimento das perdas por imparidade e mais ou menos-valias das alienações de ativos financeiros disponíveis para venda. As variações de justo valor dos derivados afetos a carteiras de cobertura e dos itens cobertos, quando aplicável a cobertura de justo valor, também aqui são reconhecidas.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*n) Outros ativos tangíveis*

Os outros ativos tangíveis encontram-se registados ao custo de aquisição, deduzido das respetivas amortizações acumuladas e perdas por imparidade. Os custos subsequentes são reconhecidos como um ativo 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.

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 ativo fixo tangível possa ter imparidade, é efetuada uma estimativa do seu valor recuperável, devendo ser reconhecida uma perda por imparidade sempre que o valor líquido desse ativo exceda o valor recuperável.

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

As perdas por imparidade de ativos fixos tangíveis são reconhecidas em resultados do exercício.

*o) Ativos intangíveis*

*Encargos com projetos de investigação e desenvolvimento*

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

*Software*

O Grupo regista em ativos 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) 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.

*q) Offsetting*

Os ativos e passivos financeiros são compensados e reconhecidos pelo seu valor líquido em balanço quando o Grupo tem um direito legal de compensar os valores reconhecidos e as transações podem ser liquidadas pelo seu valor líquido.

*r) Transações em moeda estrangeira*

As transações em moeda estrangeira são convertidas para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data da transação. Os ativos e passivos monetários denominados em moeda estrangeira, são convertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data de balanço. As diferenças cambiais resultantes da conversão são reconhecidas em resultados. Os ativos e passivos não monetários denominados em moeda estrangeira e registados ao custo histórico são convertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data da transação. Os ativos e passivos não monetários registados ao justo valor são convertidos para a moeda funcional à taxa de câmbio em vigor na data em que o justo valor é determinado e reconhecido por contrapartida de resultados, com exceção daqueles reconhecidos em ativos financeiros disponíveis para venda, cuja diferença é registada por contrapartida de capitais próprios.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

s) *Benefícios a empregados*

*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 coletivas 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 coletivas (condições previstas no sistema de segurança social privado do setor bancário para a constituição do direito ao recebimento de uma pensão).

Até 2011, a par dos benefícios previstos nos dois planos acima referidos, o Grupo tinha assumido a responsabilidade, desde que verificadas determinadas condições em cada exercício, de atribuir complementos de reforma aos colaboradores do Grupo admitidos até 21 de setembro de 2006 (Plano Complementar). O Grupo no final do exercício de 2012 determinou a extinção ("corte") do benefício de velhice do Plano Complementar. Em 14 de dezembro de 2012, o ISP aprovou formalmente esta alteração ao plano de benefícios do Grupo com efeitos a 1 de janeiro de 2012. O corte do plano foi efetuado, tendo sido atribuído aos colaboradores direitos adquiridos individualizados. Nessa data, o Grupo procedeu igualmente à liquidação da respetiva responsabilidade.

A partir de 1 de janeiro de 2011, os empregados bancários foram integrados no Regime Geral da Segurança Social, que passou a assegurar a proteção dos colaboradores nas eventualidades de maternidade, paternidade, adoção e ainda de velhice, permanecendo sob a responsabilidade dos bancos a proteção na doença, invalidez, sobrevivência e morte (Decreto-Lei n.º 1-A/2011, de 3 de janeiro).

A taxa contributiva foi de 26,6% cabendo 23,6% à entidade empregadora e 3% aos trabalhadores, em substituição da Caixa de Abono de Família dos Empregados Bancários (CAFEB) que foi extinta por aquele mesmo diploma. Em consequência desta alteração o direito à pensão dos empregados no ativo passou a ser coberto nos termos definidos pelo Regime Geral da Segurança Social, tendo em conta o tempo de serviço prestado de 1 de janeiro de 2011 até à idade da reforma, passando os bancos a suportar o diferencial necessário para a pensão garantida nos termos do Acordo Coletivo de Trabalho.

Na sequência da aprovação pelo Governo do Decreto Lei n.º 127/2011, que veio a ser publicado em 31 de dezembro, foi estabelecido um Acordo Tripartido entre o Governo, a Associação Portuguesa de Bancos e os Sindicatos dos trabalhadores bancários sobre a transferência para a esfera da Segurança Social das responsabilidades das pensões em pagamentos dos reformados e pensionistas a 31 de dezembro de 2011.

Este decreto estabeleceu que as responsabilidades a transferir correspondiam às pensões em pagamento em 31 de dezembro de 2011, a valores constantes (taxa de atualização 0%) na componente prevista no Instrumento de Regulação Coletiva de Trabalho (IRCT) dos reformados e pensionistas. As responsabilidades relativas às atualizações das pensões, a benefícios complementares, às contribuições para o SAMS sobre as pensões de reforma e sobrevivência, ao subsídio de morte e à pensão de sobrevivência diferida continuaram a cargo das Instituições. O referido Decreto-Lei estabeleceu igualmente os termos e condições em que foi efetuada a transferência definindo uma taxa de 4% para determinação das responsabilidades transferidas.

A responsabilidade líquida do Grupo com planos de reforma (planos de benefício definido) é estimada semestralmente, com referência a 31 de dezembro e 30 de junho de cada ano.

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 atual, 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 ativos do Fundo de Pensões.

O proveito/custo de juros com o plano de pensões é calculado pelo Grupo multiplicando o ativo/responsabilidade líquido com pensões de reforma (responsabilidades deduzidas do justo valor dos ativos do fundo) pela taxa de desconto utilizada para efeitos da determinação das responsabilidades com pensões de reforma e atrás referida. Nessa base, o proveito/custo líquido de juros inclui o custo dos juros associado às responsabilidades com pensões de reforma e o rendimento esperado dos ativos do fundo, ambos mensurados com base na taxa de desconto utilizada no cálculo das responsabilidades.

Os ganhos e perdas de remensuração, nomeadamente (i) os ganhos e perdas atuariais, resultantes das diferenças entre os pressupostos atuariais utilizados e os valores efetivamente verificados (ganhos e perdas de experiência) e das alterações de pressupostos atuariais e (ii) os ganhos e perdas decorrentes da diferença entre o rendimento esperado dos ativos do fundo e os valores obtidos, são reconhecidos por contrapartida de capital próprio na rubrica de outro rendimento integral.

O Grupo reconhece na sua demonstração dos resultados um valor total líquido que inclui (i) o custo do serviço corrente, (ii) o proveito/custo líquido de juros com o plano de pensões, (iii) o efeito das reformas antecipadas, (iv) custos com serviços passados e (v) os efeitos de qualquer liquidação ou corte ocorridos no período. O proveito/custo líquido com o plano de pensões é reconhecido como juros e proveitos similares ou juros e custos similares consoante a sua natureza. Os encargos com reformas antecipadas correspondem ao aumento de responsabilidades decorrente da reforma ocorrer antes do empregado atingir os 65 anos de idade.

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 são igualmente considerados no cálculo das responsabilidades.



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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

*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 gasto do exercício quando devidas.

Em 31 de dezembro de 2013, o Grupo tem 2 planos de contribuição definida. Um plano que abrange os colaboradores que tenham sido admitidos até 1 de julho de 2009. Para este plano, designado não contributivo, serão efetuadas contribuições do Grupo anuais e iguais a 1% da remuneração anual paga aos colaboradores no ano anterior. As contribuições apenas serão efetuadas caso sejam cumpridos os seguintes requisitos: (i) o ROE do Banco seja igual ou superior à taxa das obrigações do tesouro a 10 anos acrescida de 5 pontos percentuais e, (ii) existam reservas ou resultados distribuíveis nas contas do Banco Comercial Português.

Um outro plano que abrange os colaboradores que tenham sido admitidos após 1 de julho de 2009. Para este plano, designado contributivo, serão efetuadas contribuições mensais e iguais a 1,5% da remuneração mensal auferida pelos colaboradores no corrente mês, quer pelo Grupo e quer pelos próprios colaboradores.

*Planos de remuneração com ações*

À data de 31 de dezembro de 2013 não se encontra em vigor nenhum plano de remuneração com ações.

*Remuneração variável paga aos colaboradores*

Compete ao Conselho de Administração fixar os respetivos critérios de alocação a cada colaborador, sempre que a mesma seja atribuída.

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

*t) Impostos sobre lucros*

O Grupo está sujeito ao regime estabelecido no Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (CIRC). Adicionalmente são registados impostos diferidos resultantes das diferenças temporárias entre os resultados contabilísticos e os resultados fiscalmente aceites para efeitos de tributação em IRC sempre que haja uma probabilidade razoável de que tais impostos venham a ser pagos ou recuperados no futuro.

Os impostos sobre lucros registados em resultados incluem o efeito dos impostos correntes e impostos diferidos. O imposto é reconhecido na demonstração dos resultados, exceto 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 ativos 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 que se espera a pagar sobre o rendimento tributável do exercício, utilizando a taxa de imposto em vigor ou substancialmente aprovada pelas autoridades à data de balanço e quaisquer ajustamentos aos impostos de exercícios 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 ativos e passivos e a sua base fiscal, utilizando as taxas de imposto aprovadas ou substancialmente aprovadas à data de balanço e que se espera que venham a ser aplicadas quando as diferenças temporárias se reverterem.

Os impostos diferidos passivos são reconhecidos para todas as diferenças temporárias tributáveis com exceção do *goodwill* não dedutível para efeitos fiscais, das diferenças resultantes do reconhecimento inicial de ativos e passivos que não afetem quer o lucro contabilístico quer o fiscal, e de diferenças relacionadas com investimentos em subsidiárias na medida em que não seja provável que se revertam no futuro.

Os ativos 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 ativos e passivos por impostos diferidos sempre que: (i) tenha o direito legalmente executável de compensar ativos por impostos correntes e passivos por impostos correntes; e (ii) os ativos 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 ativos por impostos correntes numa base líquida, ou realizar os ativos e liquidar os passivos simultaneamente, em cada período futuro em que os passivos ou ativos por impostos diferidos se esperem que sejam liquidados ou recuperados.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*u) Relato por segmentos*

O Grupo adotou o IFRS 8 – Segmentos Operacionais para efeitos de divulgação da informação financeira por segmentos operacionais. Um segmento de negócio é uma componente do Grupo: (i) que desenvolve atividades de negócio de que pode obter réditos ou gastos; (ii) cujos resultados operacionais são regularmente revistos pelo principal responsável pela tomada de decisões operacionais do Grupo para efeitos de tomada de decisões sobre imputação de recursos ao segmento e avaliação do seu desempenho; e (iii) relativamente ao qual esteja disponível informação financeira distinta.

De acordo com a natureza da atividade 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.

*v) Provisões*

São reconhecidas provisões quando (i) o Grupo 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.

Nos casos em que o efeito do desconto é material, provisões correspondentes ao valor atual dos pagamentos futuros esperados, descontados a uma taxa que considera o risco associado à obrigação.

As provisões são revistas no final de cada data de reporte e ajustadas para refletir 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 ou nos casos em que estas deixem de se observar.

*w) 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 afeta 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 adotado pelo Conselho de Administração, os resultados reportados pelo Grupo poderiam ser diferentes caso um tratamento distinto fosse escolhido. O Conselho de Administração considera que os critérios adotados são apropriados e que as demonstrações financeiras apresentam de forma adequada a posição financeira do Grupo e das suas operações em todos os aspetos 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 ativos financeiros disponíveis para venda*

O Grupo determina que existe imparidade nos seus ativos 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 efetuado, o Grupo avalia, entre outros fatores, a volatilidade normal dos preços dos ativos financeiros. De acordo com as políticas do Grupo, 30% de desvalorização no justo valor de um instrumento de capital é considerada uma desvalorização significativa e o período de 1 ano é assumido como uma desvalorização continuada do justo valor abaixo de custo de aquisição.

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 conseqüente impacto nos resultados consolidados do Grupo.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*Perdas por imparidade em créditos a clientes*

O Grupo efetua 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 fatores 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 conseqüente 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 transações 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 fatores de volatilidade. Estas metodologias podem requerer a utilização de pressupostos ou julgamentos na estimativa do justo valor.

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

*Investimentos detidos até à maturidade*

O Grupo classifica os seus ativos financeiros não derivados com pagamentos fixados ou determináveis e maturidades definidas como investimentos detidos até à maturidade, de acordo com os requisitos do IAS 39. Esta classificação requer um nível de julgamento significativo.

No julgamento efetuado, o Grupo avalia a sua intenção e capacidade de deter estes investimentos até à maturidade. Caso o Grupo não detenha estes investimentos até à maturidade, exceto em circunstâncias específicas – por exemplo, alienar uma parte não significativa perto da maturidade – é requerida a reclassificação de toda a carteira para ativos financeiros disponíveis para venda, com a sua conseqüente mensuração ao justo valor e não ao custo amortizado.

Os ativos detidos até à maturidade são objeto de teste sobre a existência de imparidade, o qual segue uma análise e decisão do Grupo. A utilização de metodologias e pressupostos diferentes dos usados nos cálculos efetuados poderia ter impactos diferentes em resultados.

*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 efetuar determinadas interpretações e estimativas. Existem diversas transações 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 coletável efetuado 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 correções à matéria coletável, resultantes principalmente de diferenças na interpretação da legislação fiscal que pela sua probabilidade, o Conselho de Administração considera que não terão efeito materialmente relevante ao nível das 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 projeções atuariais, rentabilidade estimada dos investimentos e outros fatores 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 DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**2. Margem financeira e resultados em operações de negociação**

As IFRS em vigor exigem a divulgação desagregada da margem financeira e dos resultados em operações de negociação, conforme apresentado nas notas 3 e 5. Uma atividade de negócio específica pode gerar impactos quer na rubrica de resultados em operações de negociação, quer nas rubricas da margem financeira, pelo que o requisito de divulgação, tal como apresentado, evidencia a contribuição das diferentes atividades de negócio para a margem financeira e para os resultados em operações de negociação.

A análise conjunta destas rubricas é apresentada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Margem financeira	(14.829)	22.413
Resultados em operações de negociação	3.843	3
	<u>(10.986)</u>	<u>22.416</u>

**3. Margem financeira**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Juros e proveitos equiparados</i>		
Juros de crédito	35.624	58.073
Juros de ativos financeiros disponíveis para venda	79	184
Juros de ativos financeiros detidos até à maturidade	575.604	621.777
Juros de depósitos e outras aplicações	2.684	11.017
	<u>613.991</u>	<u>691.051</u>
<i>Juros e custos equiparados</i>		
Juros de depósitos e outros recursos	618.826	652.800
Juros de títulos emitidos	8.100	13.231
Juros de passivos subordinados	1.894	2.607
	<u>628.820</u>	<u>668.638</u>
Margem financeira	<u>(14.829)</u>	<u>22.413</u>

No exercício de 2013, a rubrica de Juros e proveitos equiparados inclui o montante de Euros 11.929.000 (2012: Euros 16.933.000) relativo a proveitos de clientes com sinais de imparidade.

**4. Resultados de serviços e comissões**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Serviços e comissões recebidas:</i>		
Por garantias prestadas	860	893
Por serviços bancários prestados	1.315	2.044
Outras comissões	861	1.175
	<u>3.036</u>	<u>4.112</u>
<i>Serviços e comissões pagas:</i>		
Por garantias recebidas	85	41
Por serviços bancários prestados por terceiros	3	2
Por operações realizadas com títulos	40	54
Outras comissões	1.324	506
	<u>1.452</u>	<u>603</u>
Resultados líquidos de serviços e comissões	<u>1.584</u>	<u>3.509</u>

A rubrica Serviços e comissões recebidas - Outras comissões inclui, em 31 de dezembro de 2013, o montante de Euros 862.000 (2012: Euros 1.174.000) relativo a comissões pela angariação de negócio cobradas ao Banco Comercial Português, S.A.

A rubrica Serviços e comissões pagas - Outras comissões inclui, em 31 de dezembro de 2013, o montante de Euros 1.319.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 500.000) relativo a comissões de utilização de rede pagas ao Banco Comercial Português, S.A.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**5. Resultados em operações de negociação**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Lucros em operações de negociação:</i>		
Operações cambiais	11	3
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	-	26
Outras operações	4.610	1
	<u>4.621</u>	<u>30</u>
<i>Prejuízos em operações de negociação:</i>		
Operações cambiais	5	3
Operações com instrumentos financeiros valorizados ao justo valor através de resultados Detidos para Negociação		
Outros instrumentos financeiros derivados	53	24
Outras operações	720	-
	<u>778</u>	<u>27</u>
Resultados líquidos em operações de negociação	<u>3.843</u>	<u>3</u>

A rubrica Lucros em operações de negociação - Outras operações, regista ganhos em vendas de crédito

**6. Outros proveitos / (custos) de exploração**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Proveitos</i>		
Prestação de serviços	102	125
Reembolso de despesas	7	4
Outros proveitos de exploração	121	262
	<u>230</u>	<u>391</u>
<i>Custos</i>		
Impostos	708	843
Donativos e quotizações	96	68
Contribuição específica sobre o setor Bancário	4.748	2.717
Contribuição específica sobre o fundo de resolução	1.910	-
Outros custos de exploração	25	268
	<u>7.487</u>	<u>3.896</u>
	<u>(7.257)</u>	<u>(3.505)</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**7. Custos com o pessoal**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Remunerações	14	22
Encargos sociais obrigatórios		
Fundo de Pensões		
Custo normal	1	-
Custo / (proveito) dos juros	(4)	(8)
Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto-Lei n.º 133/2012)	(3)	(6)
	(6)	(14)
Outros encargos sociais obrigatórios	2	8
	(4)	(6)
Encargos sociais facultativos	7	79
Prémio de antiguidade	(4)	-
	13	95

Em 2013, conforme referido na nota 35, a rubrica Encargos sociais obrigatórios inclui um proveito no montante de Euros 6.000 (2012: Euros 14.000) relativo ao benefício com pensões de reforma do exercício.

Nos exercícios de 2013 e 2012 não foram pagas pelo Banco remunerações a membros do Conselho de Administração nem foram suportados custos com pensões e outros encargos. Adicionalmente, não foram atribuídas aos membros do Conselho de Administração quaisquer importâncias a título de remuneração variável.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Direção	-	-
Enquadramento	-	-
Específicas / Técnicas	-	-
Outras funções	-	1
	-	1

**8. Outros gastos administrativos**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Água, energia e combustíveis	16	1
Comunicações	1	3
Publicidade	6	14
Conservação e reparação	198	211
Crédito imobiliário	7	824
Estudos e consultas	138	132
Outsourcing e trabalho independente	1.670	2.845
Outros serviços especializados	230	188
Seguros	46	87
Contencioso	699	827
Outros fornecimentos e serviços	285	290
	3.296	5.422

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**9. Amortizações do exercício**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Imóveis	1	3
Equipamento		
Mobiliário	-	1
Equipamento informático	1	-
	<u>2</u>	<u>4</u>

**10. Imparidade do crédito**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Crédito concedido a clientes:</i>		
Crédito concedido		
Dotação do exercício	19.327	48.228
Reversão do exercício	(3.330)	(42.889)
Recuperações de crédito e de juros	(664)	(355)
	<u>15.333</u>	<u>4.984</u>

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

**11. Outras provisões**

O valor desta rubrica é composto por:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Provisões para garantias e outros compromissos		
Dotação do exercício	-	939
Reversão do exercício	(542)	(1)
Outras provisões para riscos e encargos		
Dotação do exercício	145	1
	<u>(397)</u>	<u>939</u>

**12. Resultados de alienação de outros ativos**

Os resultados de alienação de outros ativos referem-se a mais e menos valias decorrentes da venda de imóveis.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**13. Disponibilidades em bancos centrais**

Esta rubrica, em 31 de dezembro de 2012, registava o montante de Euros 4.000), relativo à periodificação do juro a receber referente às reservas mínimas de caixa junto do Banco de Portugal, constituídas indiretamente através do BCP S.A..

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 de Investimento Imobiliário, S.A., de acordo com o regime acima referido. Assim, conforme referido na nota 22, as reservas mínimas de caixa foram constituídas de forma indireta pelo Banco Comercial Português, S.A..

As reservas mínimas de caixa são calculadas com base no montante dos depósitos e outras responsabilidades efetivas. O regime de constituição de reservas de caixa, de acordo com as diretrizes do Sistema Europeu de Bancos Centrais da Zona do Euro, obriga à manutenção de um saldo em depósito junto do Banco Central, equivalente a 1% sobre o montante médio dos depósitos e outras responsabilidades, ao longo de cada período de constituição de reservas.

**14. Disponibilidades em outras instituições de crédito**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Em instituições de crédito no país	630.141	45.771
Em instituições de crédito no estrangeiro	76	15.428
Valores a cobrar	1	-
	<u>630.218</u>	<u>61.199</u>

A rubrica Disponibilidades em outras instituições de crédito diz respeito a contas de depósitos à ordem junto de empresas do Grupo Banco Comercial Português.

**15. Aplicações em instituições de crédito**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Aplicações em outras instituições de crédito no país	-	931.111
Aplicações em instituições de crédito no estrangeiro	343	701
	<u>343</u>	<u>931.812</u>

Em 2012, a rubrica Aplicações em outras instituições de crédito no país refere-se a um depósito a prazo constituído pelo BII no Banco Comercial Português, S.A., pelo período de um mês, à taxa de 0,860%.

Em 2013, a rubrica Aplicações em instituições de crédito no estrangeiro refere-se a um depósito a prazo constituído pelo BII Investimentos Internacional (Luxemburgo) no Banque BCP (França), pelo período de um mês, renovável e com capitalização de juros, no montante de Euros 343.000, remunerado à taxa de 0,236%.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Até 3 meses	343	931.812
	<u>343</u>	<u>931.812</u>

**16. Créditos a clientes**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	1.795.816	2.015.567
Crédito sobre o estrangeiro	45.641	47.943
Capital em locação	16.451	17.361
	<u>1.857.908</u>	<u>2.080.871</u>
Crédito vencido - menos de 90 dias	268	4.883
Crédito vencido - mais de 90 dias	255.607	283.464
	<u>2.113.783</u>	<u>2.369.218</u>
Imparidade para riscos de crédito	(128.089)	(120.981)
	<u>1.985.694</u>	<u>2.248.237</u>



**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
31 de dezembro de 2013

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 projetos imobiliários financiados representam a principal fonte de fundos para a amortização dos montantes de crédito.

Durante o exercício de 2013, o Banco de Investimento Imobiliário, S.A. celebrou operações de cessão de créditos com o Banco Comercial Português, no âmbito das quais foram cedidos créditos no montante total de Euros 78.810.000, gerando uma mais valia no montante de Euros 4.610.000.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Empréstimos	5.861	7.597
Crédito imobiliário	1.835.596	2.055.913
Capital em locação	16.451	17.361
	<u>1.857.908</u>	<u>2.080.871</u>
Crédito vencido - menos de 90 dias	268	4.883
Crédito vencido - mais de 90 dias	255.607	283.464
	2.113.783	2.369.218
Imparidade para riscos de crédito	(128.089)	(120.981)
	<u>1.985.694</u>	<u>2.248.237</u>

A análise do crédito a clientes, por setor de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Agricultura e silvicultura	18.202	17.655
Alimentação, bebidas e tabaco	92	4
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	72	288
Construção	245.026	258.003
Comércio a retalho	974	1.027
Comércio por grosso	3.549	4.123
Restaurantes e hotéis	10.515	11.363
Transportes e comunicações	183	184
Serviços	117.138	262.766
Crédito ao consumo	33.621	36.473
Crédito hipotecário	1.684.123	1.776.821
Outras atividades nacionais	72	161
Outras atividades internacionais	216	350
	<u>2.113.783</u>	<u>2.369.218</u>
Imparidade para riscos de crédito	(128.089)	(120.981)
	<u>1.985.694</u>	<u>2.248.237</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

A análise do crédito a clientes, por prazos de maturidade e por setores de atividade, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	<b>Crédito a clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Agricultura e silvicultura	-	18.178	24	-	18.202
Alimentação, bebidas e tabaco	-	-	91	1	92
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	-	-	72	-	72
Construção	31.349	56.582	193	156.902	245.026
Comércio a retalho	-	6	244	724	974
Comércio por grosso	896	-	412	2.241	3.549
Restaurantes e hotéis	2.500	129	7.110	776	10.515
Transportes e comunicações	-	-	166	17	183
Serviços	30.002	31.459	1.759	53.918	117.138
Crédito ao consumo	1.409	287	19.114	12.811	33.621
Crédito hipotecário	718	10.213	1.644.779	28.413	1.684.123
Outras atividades nacionais	-	-	-	72	72
Outras atividades internacionais	216	-	-	-	216
	<b>67.090</b>	<b>116.854</b>	<b>1.673.964</b>	<b>255.875</b>	<b>2.113.783</b>

A análise do crédito a clientes, por prazos de maturidade e por tipo de crédito, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	<b>Crédito a clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	66.999	116.428	1.612.389	229.929	2.025.745
Crédito com outras garantias	-	-	-	978	978
Crédito sem garantias	-	-	-	21.666	21.666
Crédito sobre o estrangeiro	81	312	45.248	1.199	46.840
Capital em locação	10	114	16.327	2.103	18.554
	<b>67.090</b>	<b>116.854</b>	<b>1.673.964</b>	<b>255.875</b>	<b>2.113.783</b>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

A análise do crédito sobre clientes, por prazos de maturidade e por setores de atividade, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, é a seguinte:

	<b>Crédito sobre clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Agricultura e silvicultura	-	17.650	5	-	17.655
Alimentação, bebidas e tabaco	-	-	4	-	4
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	-	-	73	215	288
Construção	54.037	29.543	246	174.177	258.003
Comércio a retalho	-	-	360	667	1.027
Comércio por grosso	3.251	-	452	420	4.123
Restaurantes e hotéis	-	2.219	7.926	1.218	11.363
Transportes e comunicações	-	-	167	17	184
Serviços	163.571	25.574	1.718	71.903	262.766
Crédito ao consumo	1.510	341	20.363	14.259	36.473
Crédito hipotecário	668	10.470	1.740.330	25.353	1.776.821
Outras atividades nacionais	-	-	161	-	161
Outras atividades internacionais	232	-	-	118	350
	<b>223.269</b>	<b>85.797</b>	<b>1.771.805</b>	<b>288.347</b>	<b>2.369.218</b>

A análise do crédito sobre clientes, por prazos de maturidade e por tipo de crédito, para o exercício findo em 31 de dezembro de 2012, é a seguinte:

	<b>Crédito sobre clientes</b>				
	<b>Até 1</b>	<b>De 1 a</b>	<b>A mais de</b>	<b>Indeterminado</b>	<b>Total</b>
	<b>ano</b>	<b>5 anos</b>	<b>5 anos</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	223.135	85.412	1.707.020	272.304	2.287.871
Crédito com outras garantias	-	-	-	472	472
Crédito sem garantias	-	-	-	15.571	15.571
Crédito sobre o estrangeiro	85	281	47.577	-	47.943
Capital em locação	49	104	17.208	-	17.361
	<b>223.269</b>	<b>85.797</b>	<b>1.771.805</b>	<b>288.347</b>	<b>2.369.218</b>

**BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**  
**Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas**  
31 de dezembro de 2013

A carteira de crédito do Grupo dividida entre crédito com imparidade e sem imparidade, é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito total	2.256.867	2.500.993
Crédito com imparidade		
Individualmente significativos		
Valor bruto	253.246	312.349
Imparidade	87.689	85.184
Valor líquido	165.557	227.165
Análise paramétrica		
Valor bruto	273.556	308.400
Imparidade	41.129	35.288
Valor líquido	232.427	273.112
Crédito sem imparidade	1.730.065	1.880.244
Imparidade (IBNR)	2.688	4.468
	<b>2.125.361</b>	<b>2.376.053</b>

A rubrica Crédito total inclui o crédito direto concedido a clientes e o crédito indireto, registado na rubrica Garantias e outros compromissos (ver nota 33), no montante de Euros 143.084.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 131.776.000).

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 (ver nota 27) no montante de Euros 3.417.000 (31 de dezembro 2012: Euros 3.959.000).

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 refletir o valor de mercado dos mesmos, estes colaterais são reavaliados regularmente com base em avaliações efetuadas por entidades avaliadoras certificadas e independentes ou através da utilização de coeficientes de reavaliação que refletem a tendência de evolução do mercado para o tipo de imóvel e a área geográfica respetiva.

A rubrica de crédito a clientes inclui os seguintes valores relacionados com contratos de locação financeira:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Valor bruto	20.097	20.932
Juros ainda não devidos	(3.646)	(3.571)
Valor líquido	16.451	17.361

Em relação à locação operacional, o Grupo não apresenta contratos relevantes como Locador.

A análise do crédito vencido por setores de atividade é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Alimentação, bebidas e tabaco	1	-
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	-	215
Construção	156.902	174.177
Comércio a retalho	724	667
Comércio por grosso	2.242	420
Restaurantes e hotéis	776	1.218
Transportes e comunicações	17	17
Serviços	53.918	71.903
Crédito ao consumo	12.811	14.259
Crédito hipotecário	28.412	25.353
Outras atividades nacionais	72	-
Outras atividades internacionais	-	118
	<b>255.875</b>	<b>288.347</b>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	229.929	272.304
Crédito com outras garantias	978	472
Crédito sem garantias	21.666	15.571
Crédito sobre o estrangeiro	1.199	-
Capital em locação	2.103	-
	<u>255.875</u>	<u>288.347</u>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Imparidade para crédito vencido e outros créditos concedidos:</i>		
Saldo em 1 de janeiro	120.981	116.797
Transferências	(39)	-
Dotação do exercício	19.327	48.228
Reversão do exercício	(3.330)	(42.889)
Utilização de imparidade	(8.850)	(1.155)
Saldo em 31 de dezembro	<u>128.089</u>	<u>120.981</u>

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

A análise da imparidade por setores de atividade para o Grupo, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Agricultura e silvicultura	5.447	3.522
Alimentação, bebidas e tabaco	3	-
Máquinas, equipamentos e metalúrgicas de base	1	35
Construção	69.096	61.599
Comércio a retalho	456	258
Comércio por grosso	489	120
Restaurantes e hotéis	941	629
Transportes e comunicações	10	12
Serviços	17.237	24.529
Crédito ao consumo	6.264	6.517
Crédito hipotecário	28.103	23.673
Outras atividades nacionais	42	87
	<u>128.089</u>	<u>120.981</u>

A imparidade por tipo de crédito é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito com garantias reais	103.454	111.690
Crédito com outras garantias	824	248
Crédito sem garantias	22.118	9.043
Crédito sobre o estrangeiro	711	-
Capital em locação	982	-
	<u>128.089</u>	<u>120.981</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

A anulação de crédito por utilização de imparidade, analisada por setor de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Construção	2.103	394
Comércio a retalho	31	47
Comércio por grosso	8	-
Serviços	2.776	31
Crédito ao consumo	795	683
Crédito hipotecário	3.048	-
Outras atividades nacionais	89	-
	<b>8.850</b>	<b>1.155</b>

Em conformidade com a política contabilística descrita na nota 1 c), a anulação contabilística dos créditos é efetuada 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 considerados como não recuperáveis.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito sem garantias	8.850	1.155
	<b>8.850</b>	<b>1.155</b>

A recuperação de créditos e de juros efetuada no decorrer de 2013 e 2012, analisada por setores de atividade, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Construção	654	350
Comércio por grosso	-	1
Transportes e comunicações	-	1
Crédito ao consumo	10	3
	<b>664</b>	<b>355</b>

A análise da recuperação de créditos e de juros efetuada no decorrer de 2013 e 2012, apresentada por tipo de crédito, é a seguinte:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Crédito sem garantias	664	355
	<b>664</b>	<b>355</b>

#### 17. Ativos financeiros disponíveis para venda

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo		
De emissores públicos nacionais	286	283
De outros emissores	1.500	1.807
	1.786	2.090
Ações e outros títulos de rendimento variável		
Unidades de participação	298	303
	<b>2.084</b>	<b>2.393</b>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

A rubrica Ativos financeiros disponíveis para venda Obrigações e outros títulos de rendimento fixo - De emissores públicos nacionais inclui Obrigações do Tesouro no montante de Euros 286.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 283.000), com maturidades em outubro de 2014 e fevereiro de 2016, remuneradas à taxa de 3,6% e 6,4%.

Conforme disposto na IFRS 13, os instrumentos financeiros estão mensurados de acordo com os níveis de valorização descritos na nota 34.

Não existiram, durante os exercícios, transferências significativas entre níveis de valorização.

Os ativos financeiros disponíveis para venda são contabilizados de acordo com o disposto na política contabilística 1 d). Conforme referido na nota 32, a reserva de justo valor líquida de impostos é de montante negativo de Euros 153.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 93.000).

#### 18. Ativos financeiros detidos até à maturidade

A rubrica de Ativos financeiros detidos até à maturidade é analisada como segue:

	2013 Euros '000	2012 Euros '000
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo		
De outros emissores	4.325.884	6.838.702

Em 31 de dezembro de 2013, a carteira de Ativos financeiros detidos até à maturidade é analisada como segue:

Denominação	País	Data de vencimento	Taxa de juro	Valor nominal Euros '000	Valor balanço Euros '000	Justo valor Euros '000
<i>De outros emissores:</i>						
BCP dez 2014 - Com aval Estado	Portugal	dez 2014	12,239%	2.750.000	2.775.243	2.710.666
BCP fev 2017 - Com aval Estado	Portugal	fev 2017	12,217%	1.500.000	1.522.398	1.576.705
BCP Orig. Subordinadas ago 2020	Portugal	ago 2020	4,000%	131	131	101
BCP Orig. Subordinadas jun 2020	Portugal	jun 2020	3,250%	1.503	1.495	1.107
Ob. Cx SUB 1 Serie 2008-2018	Portugal	set 2018	1,737%	21.199	20.859	16.759
Ob. Cx SUB 2 Serie 2008-2018	Portugal	out 2018	1,740%	5.853	5.758	4.616
					4.325.884	4.309.954

A rubrica Ativos financeiros detidos até à maturidade respeita a obrigações emitidas pelo Banco Comercial Português, S.A.

A análise por maturidade da carteira de títulos incluídos nos Ativos financeiros detidos até à maturidade, em 31 de dezembro de 2013 é a seguinte:

	Inferior a três meses Euros '000	Entre três meses e um ano Euros '000	Entre um e cinco anos Euros '000	Superior a cinco anos Euros '000	Total Euros '000
Títulos de rendimento fixo:					
Obrigações de outros emissores Nacionais	-	2.775.243	1.549.015	1.626	4.325.884

A análise por maturidade da carteira de títulos incluídos nos Ativos financeiros detidos até à maturidade, em 31 de dezembro de 2012 é a seguinte:

	Inferior a três meses Euros '000	Entre três meses e um ano Euros '000	Entre um e cinco anos Euros '000	Superior a cinco anos Euros '000	Total Euros '000
Títulos de rendimento fixo:					
Obrigações de outros emissores Nacionais	131.495	619.614	6.059.487	28.106	6.838.702

A análise por setor da atividade da carteira de títulos incluídos nos Ativos financeiros detidos até à maturidade, é a seguinte:

	2013 Euros '000	2012 Euros '000
Serviços	4.325.884	6.838.702

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**19. Ativos não correntes detidos para venda**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Imóveis e outros ativos resultantes da resolução de contratos de crédito sobre clientes	112.734	154.385
Imparidade	(17.777)	(20.427)
	<u>94.957</u>	<u>133.958</u>

Os ativos registados nesta rubrica estão contabilizados de acordo com a política contabilística descrita na nota 1 i).

A rubrica Imóveis e outros ativos 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 respetiva procuração irrevogável emitida pelo cliente em nome do Banco; ou (ii) resolução de contratos de locação financeira.

Os referidos ativos estão disponíveis para venda num prazo inferior a um ano, tendo o Grupo uma estratégia para a sua alienação. No entanto, face às atuais condições de mercado não foi possível em algumas situações concretizar essas alienações no prazo esperado.

A estratégia de alienação consubstancia-se na procura ativa de compradores, tendo o Grupo uma página na internet que publicita os referidos imóveis, contratos com mediadores para promoção das vendas e iniciativas de venda de imóveis em leilão. Os preços são periodicamente analisados e ajustados com vista à permanente adequação ao mercado.

A referida rubrica inclui imóveis para os quais foram já celebrados Contratos promessa de compra e venda no montante de Euros 3.280.000 (31 de dezembro 2012: Euros 30.796.000).

Os movimentos da imparidade para ativos não correntes detidos para venda são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo em 1 de janeiro	20.427	21.944
Dotação do exercício	21.093	12.586
Utilização de imparidade	(23.743)	(14.103)
Saldo em 31 de dezembro	<u>17.777</u>	<u>20.427</u>

**20. Outros ativos tangíveis**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Imóveis	-	827
Equipamento		
Mobiliário	2.364	2.365
Máquinas	90	90
Equipamento informático	872	872
Instalações interiores	361	361
Viaturas	21	21
Equipamento de segurança	103	103
	<u>3.811</u>	<u>4.639</u>
<i>Amortizações acumuladas</i>		
Relativas ao exercício corrente	(2)	(4)
Relativas a exercícios anteriores	(3.809)	(4.628)
	<u>(3.811)</u>	<u>(4.632)</u>
	<u>-</u>	<u>7</u>



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

Os movimentos da rubrica Outros ativos tangíveis durante o ano de 2013 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	827	-	(827)	-	-	-
Equipamento						
Mobiliário	2.365	-	(1)	-	-	2.364
Máquinas	90	-	-	-	-	90
Equipamento informático	872	-	-	-	-	872
Instalações interiores	361	-	-	-	-	361
Viaturas	21	-	-	-	-	21
Equipamento de segurança	103	-	-	-	-	103
	<u>4.639</u>	<u>-</u>	<u>(828)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.811</u>
<i>Amortizações acumuladas:</i>						
Imóveis	821	1	(822)	-	-	-
Equipamento						
Mobiliário	2.365	-	(1)	-	-	2.364
Máquinas	90	-	-	-	-	90
Equipamento informático	871	1	-	-	-	872
Instalações interiores	361	-	-	-	-	361
Viaturas	21	-	-	-	-	21
Equipamento de segurança	103	-	-	-	-	103
	<u>4.632</u>	<u>2</u>	<u>(823)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>3.811</u>

## 21. Imposto sobre o rendimento

Ativos e passivos por impostos diferidos em 31 de dezembro de 2013 e 2012, foram gerados por diferenças temporárias da seguinte natureza:

	2013			2012		
	Ativo Euros '000	Passivo Euros '000	Líquido Euros '000	Ativo Euros '000	Passivo Euros '000	Líquido Euros '000
Ativos intangíveis	46	-	46	45	-	45
Perdas por imparidade	32.731	-	32.731	24.328	-	24.328
Benefícios a empregados	2.173	-	2.173	2.339	-	2.339
Ativos financeiros disponíveis para venda (AFS)	65	-	65	-	4	(4)
Imputação de lucros	-	-	-	162	-	162
Prejuízos fiscais reportáveis	10.976	-	10.976	4.891	-	4.891
Outros	1	198	(197)	-	194	(194)
	<u>45.992</u>	<u>198</u>	<u>45.794</u>	<u>31.765</u>	<u>198</u>	<u>31.567</u>
Compensação entre impostos diferidos ativos e passivos	(198)	(198)	-	(198)	(198)	-
Impostos diferidos líquidos	<u>45.794</u>	<u>-</u>	<u>45.794</u>	<u>31.567</u>	<u>-</u>	<u>31.567</u>

Os impostos diferidos são calculados com base nas taxas de imposto que se antecipa estarem em vigor à data da reversão das diferenças temporárias, as quais correspondem às taxas aprovadas ou substancialmente aprovadas na data de balanço.

Os ativos e passivos por impostos diferidos são apresentados pelo seu valor líquido sempre que, nos termos da legislação aplicável, possam ser compensados ativos por impostos correntes com passivos por impostos correntes e sempre que os impostos diferidos estejam relacionados com o mesmo imposto.

A rubrica Benefícios a empregados inclui o montante de Euros 1.279.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 1.492.000) relativo a impostos diferidos associados aos desvios atuariais reconhecidos por contrapartida de reservas, em resultado da alteração da política contabilística, conforme referido nas notas 1 e 35.

A variação patrimonial negativa decorrente da alteração da política contabilística referida é dedutível para efeitos fiscais, em partes iguais, nos 10 anos iniciados em 1 de janeiro de 2012.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

Os impostos diferidos ativos associados a prejuízos fiscais, por ano de caducidade, são analisados como segue:

Ano de caducidade	2013 Euros '000	2012 Euros '000
2015	2.934	3.190
2017	526	1.701
2018	7.516	-
	<u>10.976</u>	<u>4.891</u>

O Grupo reconheceu os seus impostos diferidos com base numa avaliação da sua recuperabilidade, tendo em conta a expectativa de lucros fiscais futuros. Não existem impostos diferidos não reconhecidos.

O impacto dos imposto sobre o rendimento nos resultados e noutras rubricas da situação líquida do Grupo é analisado como segue:

	2013		2012	
	Resultado do exercício Euros '000	Reservas e resultados transitados Euros '000	Resultado do exercício Euros '000	Reservas e resultados transitados Euros '000
<i>Impostos diferidos</i>				
Ativos intangíveis	1	-	-	-
Perdas por imparidade	8.403	-	(360)	-
Benefícios a empregados	(31)	(135)	(120)	-
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	69	-	(23)
Imputação de lucros	(161)	-	(562)	-
Prejuízos fiscais reportáveis	5.960	125	1.491	30
Outros	(4)	-	(1)	-
	<u>14.168</u>	<u>59</u>	<u>448</u>	<u>7</u>
<i>Impostos correntes</i>				
Ano atual	(66)	-	(202)	-
Correções de exercícios anteriores	(7)	-	135	-
	<u>(73)</u>	<u>-</u>	<u>(67)</u>	<u>-</u>
	<u>14.095</u>	<u>59</u>	<u>381</u>	<u>7</u>

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

	2013		2012	
	%	Euros '000	%	Euros '000
Resultado antes de impostos		(58.270)		(3.782)
Taxa de imposto corrente	29,5%	17.190	29,5%	1.116
Efeito das taxas de imposto no estrangeiro	0,0%	10	0,0%	-
Acréscimos para efeitos de apuramento do lucro tributável	-2,5%	(1.453)	-22,6%	(856)
Deduções para efeitos de apuramento do lucro tributável	0,1%	39	9,7%	366
Efeito da alteração de taxa do imposto diferido (ii)	0,1%	44	0,0%	-
Diferença de taxa no imposto diferido (iii)	-3,6%	(2.092)	-6,5%	(244)
Correções de anos anteriores	0,6%	357	0,0%	(1)
	<u>24,2%</u>	<u>14.095</u>	<u>10,1%</u>	<u>381</u>

Referências:

- (i) - Trata-se, essencialmente, do imposto associado à contribuição sobre o setor bancário, não dedutível para efeitos do apuramento do lucro tributável, no montante de Euros 4.748.000 (Imposto: Euros 1.401.000) - (2012: Euros 1.929.000 (Imposto: Euros 559.000));
- (ii) - Respeita ao efeito do aumento da taxa de derrama estadual líquido do efeito da redução da taxa de IRC ao nível dos impostos diferidos.
- (iii) - Respeita, essencialmente, à diferença de taxa de imposto diferido associado a prejuízos fiscais.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**22. Outros ativos**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Devedores:		
Associadas	130	36
Outros devedores	7.250	10.374
Outros impostos a recuperar	458	480
Bonificações a receber	1.523	2.760
Outras imobilizações financeiras	8	8
Outros proveitos a receber	221	571
Despesas antecipadas	368	413
Contas diversas	4.506	578
	<u>14.464</u>	<u>15.220</u>
Imparidade para outros Ativos	(71)	-
	<u><u>14.393</u></u>	<u><u>15.220</u></u>

No âmbito da carta DMR/2008/00378 emitida pelo Banco de Portugal e conforme referido na nota 13, a rubrica Devedores inclui em 2012 o montante de Euros 9.997.000, relativo à constituição indireta de reservas mínimas de caixa pelo Banco Comercial Português, S.A..

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

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 (2012: Euros 7.500).

Em 31 de dezembro de 2013, a rubrica Contas diversas inclui o montante de Euros 97.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 46.000), relativo ao ativo associado a responsabilidades com benefícios pós-emprego, conforme referido na nota 35.

Em 31 de dezembro de 2013, a rubrica Despesas antecipadas inclui o montante de Euros 368.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 413.000), relativo a despesas com transferências de crédito hipotecário de clientes de outras instituições de crédito para o Banco.

**23. Depósitos de instituições de crédito**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Depósitos de outras instituições de crédito no país	5.820.767	7.894.528
Depósitos de instituições de crédito no estrangeiro	1	1.010.741
	<u>5.820.768</u>	<u>8.905.269</u>

A rubrica Depósitos 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 Depósitos de instituições de crédito no estrangeiro, corresponde a um depósito junto do Millennium bcp Bank & Trust.

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Até 3 meses	5.820.768	7.620.269
3 meses até 6 meses	-	420.000
6 meses até 1 ano	-	750.000
1 ano até 5 anos	-	115.000
	<u>5.820.768</u>	<u>8.905.269</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**24. Depósitos de clientes**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Depósitos de clientes		
Depósitos à ordem	-	1
Outros débitos	1	-
	<u>1</u>	<u>1</u>

Nos termos da lei, o Fundo de Garantia de Depósitos, tem por finalidade garantir o reembolso de depósitos constituídos nas Instituições Financeiras. Os critérios a que obedecem os cálculos das contribuições anuais para o referido Fundo estão definidos no Aviso n.º 11/94 do Banco de Portugal.

**25. Títulos de dívida emitidos**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Empréstimos obrigacionistas	<u>895.122</u>	<u>931.111</u>

Em 31 de dezembro de 2013 os Empréstimos obrigacionistas emitidos pelo Grupo, são analisados como segue:

<b>Denominação</b>	<b>Data de emissão</b>	<b>Data de reembolso</b>	<b>Taxa de juro</b>	<b>Valor nominal Euros '000</b>	<b>Valor balanço Euros '000</b>
Bii-Ob Hipot. Sr Nr 1 Due 2014	janeiro 2011	janeiro 2014	Euribor 1M + 0,750% por ano	895.000	<u>895.000</u>
<i>Periodificações</i>					<u>895.000</u>
					<u>122</u>
					<u>895.122</u>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Empréstimos obrigacionistas:</i>		
Até 3 meses	895.000	-
1 ano até 5 anos	-	931.000
	<u>895.000</u>	<u>931.000</u>
<i>Periodificações</i>	122	111
	<u>895.122</u>	<u>931.111</u>

**26. Passivos financeiros detidos para negociação**

Em 31 de dezembro de 2013, a rubrica Passivos financeiros detidos para negociação inclui a valorização no montante de Euros 12.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 3.000), que corresponde ao justo valor dos *swaps* de taxa de juro em carteira.

Os Passivos financeiros detidos para negociação são valorizados de acordo com metodologias de valorização internas considerando maioritariamente dados observáveis de mercado. Assim, de acordo com a hierarquização das fontes de valorização, conforme disposto na IFRS 7, estes instrumentos estarão categorizados no nível 2.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

A análise da carteira de derivados de negociação por maturidades em 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	<b>2013</b>					
	<b>Nacionais (prazo remanescente)</b>			<b>Justo valor</b>		
	<b>Inferior a três meses</b>	<b>Entre três meses e um ano</b>	<b>Superior a um ano</b>	<b>Total</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Derivados de taxa de juro:						
Mercado de balcão:						
Swaps de taxa de juro	-	-	50.954	50.954	-	12
	-	-	50.954	50.954	-	12
Derivados de crédito:						
Mercado de balcão:						
Outros Derivados de Crédito (venda)	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
Total de instrumentos financeiros transacionados em:						
Mercado de balcão	-	-	50.954	50.954	-	12
	-	-	50.954	50.954	-	12

A análise da carteira de derivados de negociação por maturidades em 31 de dezembro de 2012, é a seguinte:

	<b>2012</b>					
	<b>Nacionais (prazo remanescente)</b>			<b>Justo valor</b>		
	<b>Inferior a três meses</b>	<b>Entre três meses e um ano</b>	<b>Superior a um ano</b>	<b>Total</b>	<b>Ativo</b>	<b>Passivo</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Derivados de taxa de juro:						
Mercado de balcão:						
Swaps de taxa de juro	-	-	56.316	56.316	-	3
	-	-	56.316	56.316	-	3
Derivados de crédito:						
Mercado de balcão:						
Outros Derivados de Crédito (venda)	-	-	462	462	-	-
	-	-	462	462	-	-
Total de instrumentos financeiros transacionados em:						
Mercado de balcão	-	-	56.778	56.778	-	3
	-	-	56.778	56.778	-	3

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**27. Provisões**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Provisão para garantias e outros compromissos	3.417	3.959
Outras provisões para riscos e encargos	8.057	7.912
	<u>11.474</u>	<u>11.871</u>

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo em 1 de janeiro	3.959	3.021
Dotação do exercício	-	939
Reversão do exercício	(542)	(1)
Saldo em 31 de dezembro	<u>3.417</u>	<u>3.959</u>

Os movimentos nas Outras provisões para riscos e encargos são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo em 1 de janeiro	7.912	7.911
Dotação do exercício	145	1
Saldo em 31 de dezembro	<u>8.057</u>	<u>7.912</u>

**28. Passivos subordinados**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Obrigações	<u>140.974</u>	<u>140.357</u>

Em 31 de dezembro de 2013, as emissões de obrigações são analisadas como segue:

<b>Denominação</b>	<b>Data de emissão</b>	<b>Data de reembolso</b>	<b>Taxa de juro</b>	<b>Valor nominal Euros '000</b>	<b>Valor balanço Euros '000</b>
<i>Obrigações não perpétuas</i>					
BII Ob. Sub 04/14	dezembro 2004	dezembro 2014	Ver referência (i)	15.000	14.994
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>104.994</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>980</u>
					<u>140.974</u>

- Referências :
- (i) - Euribor 6 meses + 0,400% (0,900% a partir de dezembro 2009)
  - (ii) - Euribor 3 meses + 0,525% (1,025% a partir de dezembro 2010)
  - (iii) - Euribor 3 meses + 0,450% (0,950% a partir de junho 2012)
  - (iv) - Euribor 3 meses + 1,150% (2,150% a partir de dezembro 2015)

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Até 1 ano	14.994	-
1 ano até 5 anos	90.000	104.989
Indeterminada	35.000	35.000
	<u>139.994</u>	<u>139.989</u>
Periodificações	980	368
	<u>140.974</u>	<u>140.357</u>

### 29. Outros passivos

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Credores:		
Fornecedores	178	161
Associadas	-	8
Outros credores	69	41
Setor Público Administrativo	109	407
Outras exigibilidades	16	17
Férias e subsídios de férias a pagar	-	3
Outros custos a pagar	1.335	121
Contas diversas	312	151
	<u>2.019</u>	<u>909</u>

A rubrica Credores - Outros credores inclui em 31 de dezembro de 2012 o montante de Euros 4.000 relativo a prémio de antiguidade conforme descrito na nota 35.

A rubrica Outras exigibilidades inclui em 31 de dezembro de 2013, o montante de Euros 16.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 17.000) relativo a bonificações a devolver à Direção Geral do Tesouro.

### 30. Capital

O capital social do Banco no montante de Euros 217.000.000, é representado por 217.000.000 ações de valor nominal de 1 Euro cada. O capital social encontra-se integralmente realizado, pelo acionista único Banco Comercial Português, S.A..

Concretizou-se em novembro de 2011 o aumento de capital do Banco de Investimento Imobiliário, S.A., de Euros 157.000.000 para Euros 217.000.000, através da emissão de 60.000.000 novas ações, com o valor nominal de 1 Euro cada.

### 31. 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.

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 atividade económica.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**32. Reservas de justo valor, outras reservas e resultados acumulados**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Perdas atuariais do exercício (efeito líquido de impostos)	(4.494)	(4.495)
Reservas de justo valor		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ganhos e perdas potenciais reconhecidos nas reservas de justo valor	(217)	98
Impostos diferidos		
Ativos financeiros disponíveis para venda		
Ganhos e perdas potenciais reconhecidos nas reservas de justo valor	64	(5)
	<u>(4.647)</u>	<u>(4.402)</u>
Reservas e resultados acumulados:		
Reserva legal	1.955	1.955
Outras reservas e resultados acumulados	<u>73.131</u>	<u>76.532</u>
	<u><u>75.086</u></u>	<u><u>78.487</u></u>

A variação da rubrica Reserva legal é analisada na nota 31.

A rubrica Outro rendimento integral inclui proveitos e custos que, de acordo com o definido nas IAS/IFRS, são reconhecidos nos capitais próprios.

A reserva de justo valor dos ativos financeiros disponíveis para venda é apresentada de seguida:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
Custo amortizado dos ativos financeiros disponíveis para venda	2.301	2.295
Reservas de justo valor		
Ganhos e perdas potenciais reconhecidos na reserva de justo valor	(217)	98
Valor de mercado dos Ativos financeiros disponíveis para venda	<u>2.084</u>	<u>2.393</u>

A movimentação das reservas de justo valor em Ativos financeiros disponíveis para venda durante o exercício de 2013 é apresentada como segue:

	<b>Saldo em</b>			<b>Saldo em</b>
	<b>1 janeiro</b>	<b>Reavaliação</b>	<b>Alienação</b>	<b>31 dezembro</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
OT 3.6 09/15.10.2014	7	(2)	-	5
OT 6.4 PCT 11/15.02.2016 A	10	-	-	10
MBS Magellan M Series 2 Class E	81	(308)	-	(227)
Fundo Inv. Imob. Fech Arrend Hab.	-	(5)	-	(5)
	<u>98</u>	<u>(315)</u>	<u>-</u>	<u>(217)</u>

A movimentação das reservas de justo valor em Ativos financeiros disponíveis para venda durante o exercício de 2012 é apresentada como segue:

	<b>Saldo em</b>			<b>Saldo em</b>
	<b>1 janeiro</b>	<b>Reavaliação</b>	<b>Alienação</b>	<b>31 dezembro</b>
	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>	<b>Euros</b>
OT 3.6 09/15.10.2014	(31)	38	-	7
OT 6.4 PCT 11/15.02.2016 A	(30)	40	-	10
MBS Magellan M Series 2 Class E	(235)	316	-	81
	<u>(296)</u>	<u>394</u>	<u>-</u>	<u>98</u>



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**33. Garantias e outros compromissos**

Esta rubrica é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Garantias e avales prestados	143.084	131.776
Garantias e avales recebidos	1.014.419	1.156.697
Compromissos perante terceiros	6.007	34.162
Compromissos assumidos por terceiros	15.310	73.378
Valores recebidos em depósito	49.145	54.214
Outras contas extrapatrimoniais	8.968.152	11.204.216

Os montantes de Garantias e avales prestados e os Compromissos perante terceiros são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
<i>Garantias e avales prestados:</i>		
Garantias e avales	106.202	94.614
Fianças e indemnizações	36.882	37.162
	<u>143.084</u>	<u>131.776</u>
<i>Compromissos perante terceiros:</i>		
Compromissos irrevogáveis		
Linhas de crédito irrevogáveis	12	1.135
Outros compromissos irrevogáveis	106	106
Compromissos revogáveis		
Linhas de crédito revogáveis	5.889	32.921
	<u>6.007</u>	<u>34.162</u>

As Garantias e avales prestados podem estar relacionadas com operações de 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 clientes empresas e particulares. Muitas destas operações têm duração fixa e uma taxa de juro variável, pelo que o risco de crédito e de taxa de juro é limitado.

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 avaliação da adequação das provisões constituídas tal como descrito na política contabilística 1 c). 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 respetivas contrapartes, sem ter em consideração potenciais recuperações de crédito ou colaterais.

### 34. 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 respetivas características financeiras e as taxas de desconto utilizadas incorporam quer a curva de taxas de juro de mercado, quer as atuais 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 subjetividade, e reflete exclusivamente o valor atribuído aos diferentes instrumentos financeiros. Não considera, no entanto, fatores de natureza prospetiva, 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 ativos e passivos financeiros:

#### *Caixa e Disponibilidades em Bancos Centrais e Disponibilidades em 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 Depósitos de Instituições de Crédito*

O justo valor destes instrumentos financeiros é calculado com base na atualização 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 reflete as atuais 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 2013, a taxa média de desconto foi de 0,56% para os depósitos. Em dezembro de 2012 foi de 2,19% e 2,29%, respetivamente.

#### *Ativos financeiros detidos para negociação (exceto derivados), Passivos financeiros detidos para negociação (exceto derivados) e Ativos 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 cálculo do justo valor assenta na utilização de modelos numéricos, 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 fatores associados, predominantemente o risco de crédito e o risco de liquidez, determinados de acordo com as condições de mercado e prazos respetivos.

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 projeção 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.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*Ativos financeiros detidos até à maturidade*

Estes ativos financeiros estão contabilizados ao custo amortizado líquido de imparidade. 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 assenta 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 fatores associados, predominantemente o risco de crédito e o risco de liquidez, determinados de acordo com as condições de mercado e prazos respetivos.

*Derivados de cobertura e de negociação*

Todos os derivados encontram-se contabilizados pelo seu justo valor.

No caso daqueles que são cotados em mercados organizados utiliza-se o respetivo preço de mercado. Quanto aos derivados negociados "ao balcão", aplicam-se os métodos numéricos baseados em técnicas de desconto de fluxos de caixa e modelos de avaliação de opções considerando variáveis de mercado nomeadamente as taxas de juro aplicáveis aos instrumentos em causa e, sempre que necessário, as respetivas volatilidades.

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 determinados por métodos de interpolação adequados. As curvas de taxa de juro são ainda utilizadas na projeção dos fluxos de caixa não determinísticos como por exemplo os indexantes.

*Créditos a clientes com maturidade definida*

O justo valor destes instrumentos financeiros é calculado com base na atualização 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 reflete as taxas atuais do Grupo para cada uma das classes homogêneas 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. A taxa média de desconto foi de 4,68% em dezembro de 2013 e de 4,69% em dezembro de 2012. Os cálculos efetuados 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 atualização 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 reflete as taxas atuais 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 refletidas em balanço. Nos instrumentos que são a taxa fixa e para os quais o Grupo adota 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 fatores 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 respetivo 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 8,24% (31 de dezembro de 2012: 9,11%) para emissões subordinadas e de 1,77% (31 de dezembro de 2012: 4,08%) para emissões sénior e colateralizadas.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

No quadro seguinte apresenta-se, com referência a 31 de dezembro de 2013, 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 ativos e passivos financeiros do Grupo:

	Moedas			
	EUR	USD	GBP	PLN
1 dia	0,13%	0,10%	0,41%	2,44%
7 dias	0,13%	0,11%	0,41%	2,48%
1 mês	0,17%	0,16%	0,41%	2,51%
2 meses	0,21%	0,21%	0,47%	2,56%
3 meses	0,25%	0,25%	0,52%	2,61%
6 meses	0,34%	0,36%	0,67%	2,62%
9 meses	0,43%	0,48%	0,81%	2,63%
1 ano	0,41%	0,31%	0,95%	2,75%
2 anos	0,54%	0,47%	1,02%	2,99%
3 anos	0,77%	0,86%	1,43%	3,24%
5 anos	1,26%	1,77%	2,13%	3,71%
7 anos	1,68%	2,44%	2,58%	4,00%
10 anos	2,16%	3,05%	2,99%	4,22%
15 anos	2,59%	3,54%	3,32%	4,32%
20 anos	2,71%	3,74%	3,41%	4,26%
30 anos	2,73%	3,88%	3,43%	4,11%

O quadro seguinte resume, com referência a 31 de dezembro de 2013, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Grupo, os seus justos valores:

	31 de dezembro de 2013				
	De Negociação	Disponíveis para venda	Custo amortizado	Valor Contabilístico	Justo valor
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	630.218	630.218	630.218
Aplicações em instituições de crédito	-	-	343	343	343
Crédito a clientes	-	-	1.985.694	1.985.694	1.838.255
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	2.084	-	2.084	2.084
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	-	4.325.884	4.325.884	4.309.954
	-	2.084	6.942.139	6.944.223	6.780.854
Depósitos de instituições de crédito	-	-	5.820.768	5.820.768	5.900.271
Depósitos de clientes	-	-	1	1	1
Títulos de dívida emitidos	-	-	895.122	895.122	899.472
Passivos financeiros detidos para negociação	12	-	-	12	12
Passivos subordinados	-	-	140.974	140.974	121.420
	12	-	6.856.865	6.856.877	6.921.176

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

O quadro seguinte resume, com referência a 31 de dezembro de 2012, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Grupo, os seus justos valores:

<b>31 de dezembro de 2012</b>				
<b>De</b>	<b>Disponíveis</b>	<b>Custo</b>	<b>Valor</b>	<b>Justo</b>
<b>Negociação</b>	<b>para venda</b>	<b>amortizado</b>	<b>Contabilístico</b>	<b>valor</b>
<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	-	-	4	4
Disponibilidades em outras instituições de crédito	-	-	61.199	61.199
Aplicações em instituições de crédito	-	-	931.812	930.889
Crédito a clientes	-	-	2.248.237	2.079.217
Ativos financeiros disponíveis para venda	-	2.393	-	2.393
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	-	6.838.702	6.731.352
	-	2.393	10.079.954	9.805.054
Depósitos de instituições de crédito	-	-	8.905.269	8.972.948
Depósitos de clientes	-	-	1	1
Títulos de dívida emitidos	-	-	931.111	974.443
Passivos financeiros detidos para negociação	3	-	-	3
Passivos subordinados	-	-	140.357	106.480
	3	-	9.976.738	10.053.875

O quadro seguinte resume, por níveis de valorização, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Grupo, os seus justos valores com referência a 31 de dezembro de 2013:

<b>31 de dezembro de 2013</b>				
<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Instrumentos financeiros ao custo</b>	<b>Total</b>
<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Disponibilidades em outras instituições de crédito	630.218	-	-	630.218
Aplicações em instituições de crédito	-	-	343	343
Crédito a clientes	-	-	1.838.255	1.838.255
Ativos financeiros disponíveis para venda	2.084	-	-	2.084
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	4.309.954	-	4.309.954
	632.302	4.309.954	1.838.598	6.780.854
Depósitos de instituições de crédito	-	-	5.900.271	5.900.271
Depósitos de clientes	-	-	1	1
Títulos de dívida emitidos	-	899.472	-	899.472
Passivos financeiros detidos para negociação	-	12	-	12
Passivos subordinados	-	121.420	-	121.420
	-	1.020.904	5.900.272	6.921.176

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

O quadro seguinte resume, por níveis de valorização, para cada grupo de ativos e passivos financeiros do Grupo, os seus justos valores com referência a 31 de dezembro de 2012:

<b>31 de dezembro de 2012</b>					
	<b>Nível 1</b>	<b>Nível 2</b>	<b>Nível 3</b>	<b>Instrumentos financeiros ao custo</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	4	-	-	-	4
Disponibilidades em outras instituições de crédito	61.199	-	-	-	61.199
Aplicações em instituições de crédito	-	-	930.889	-	930.889
Crédito a clientes	-	-	2.079.217	-	2.079.217
Ativos financeiros disponíveis para venda	2.393	-	-	-	2.393
Ativos financeiros detidos até à maturidade	-	6.731.352	-	-	6.731.352
	<u>63.596</u>	<u>6.731.352</u>	<u>3.010.106</u>	<u>-</u>	<u>9.805.054</u>
Depósitos de instituições de crédito	-	-	8.972.948	-	8.972.948
Depósitos de clientes	-	-	1	-	1
Títulos de dívida emitidos	-	974.443	-	-	974.443
Passivos financeiros detidos para negociação	-	3	-	-	3
Passivos subordinados	-	106.480	-	-	106.480
	<u>-</u>	<u>1.080.926</u>	<u>8.972.949</u>	<u>-</u>	<u>10.053.875</u>

O Grupo utiliza a seguinte hierarquia de Justo valor com 3 níveis na valorização de instrumentos financeiros (ativos ou passivos), a qual reflete o nível de julgamento, a observabilidade dos dados utilizados e a importância dos parâmetros aplicados na determinação da avaliação do justo valor do instrumento, de acordo com o disposto na IFRS 13:

- Nível 1: O justo valor é determinado com base em preços cotados não ajustados, capturados em transações em mercados ativos envolvendo instrumentos financeiros idênticos aos instrumentos a avaliar. Existindo mais que um mercado ativo para o mesmo instrumento financeiro, o preço relevante é o que prevalece no mercado principal do instrumento, ou o mercado mais vantajoso para as quais o acesso existe.

- Nível 2: O justo valor é apurado a partir de técnicas de avaliação suportadas em dados observáveis em mercados ativos, sejam dados diretos (preços, taxas, spreads, etc.) ou indiretos (derivados), e pressupostos de valorização semelhantes aos que uma parte não relacionada usaria na estimativa do justo valor do mesmo instrumento financeiro.

- Nível 3: O justo valor é determinado com base em dados não observáveis em mercados ativos, com recurso a técnicas e pressupostos que os participantes do mercado utilizariam para avaliar os mesmos instrumentos, incluindo hipóteses acerca dos riscos inerentes, à técnica de avaliação utilizada e aos inputs utilizados e contemplados processos de revisão da acuidade dos valores assim obtidos.

O Grupo considera um mercado ativo para um dado instrumento financeiro, na data de mensuração, dependendo do volume de negócios e da liquidez das operações realizadas, da volatilidade relativa dos preços cotados e da prontidão e disponibilidade da informação, devendo, para o efeito verificar as seguintes condições mínimas:

- Existência de cotações diárias frequentes de negociação no último ano;
- As cotações acima mencionadas alteram-se com regularidade;
- Existem cotações executáveis de mais do que uma entidade.

Um parâmetro utilizado numa técnica de valorização é considerado um dado observável no mercado se estiverem reunidas as condições seguintes:

- Se o seu valor é determinado num mercado ativo;
- Ou, se existe um Mercado OTC e é razoável assumir-se que se verificam as condições de mercado ativo, com a exceção da condição de volumes de negociação;
- Ou, o valor do parâmetro pode ser obtido pelo cálculo inverso dos preços dos instrumentos financeiros e ou derivados onde os restantes parâmetros necessários à avaliação inicial são observáveis num mercado líquido ou num mercado OTC que cumprem com os parágrafos anteriores.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**35. Benefícios pós-emprego e outros benefícios de longo prazo**

O Grupo assumiu a responsabilidade de pagar aos seus colaboradores pensões de reforma por velhice e por invalidez e outras responsabilidades, cumprindo os termos do estabelecido no Acordo Coletivo de Trabalho do Setor Bancário (ACT). As responsabilidades do Banco estão, essencialmente, cobertas através do Fundo de Pensões do Banco Comercial Português, gerido pela PensõesGere - Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A.

Na sequência da aprovação pelo Governo do Decreto Lei n.º 127/2011, que veio a ser publicado em 31 de dezembro, foi estabelecido em Acordo Tripartido entre o Governo, a Associação Portuguesa de Bancos e os Sindicatos dos trabalhadores bancários sobre a transferência para a esfera da Segurança Social das responsabilidades das pensões em pagamento dos atuais reformados e pensionistas.

Este decreto estabeleceu que as responsabilidades a transferir correspondem às pensões em pagamento em 31 de dezembro de 2011, a valores constantes (taxa de atualização 0%) na componente prevista no Instrumento de Regulação Coletiva de Trabalho (IRCT) dos reformados e pensionistas. As responsabilidades relativas às atualizações das pensões, a benefícios complementares à pensão a assumir pela Segurança Social, às contribuições para o SAMS sobre as pensões de reforma e sobrevivência, ao subsídio de morte e à pensão de sobrevivência diferida continuam a cargo das Instituições com o financiamento a ser assegurado através dos respetivos fundos de pensões. O referido Decreto-Lei estabelece igualmente os termos e condições em que foi efetuada a transferência definindo uma taxa de desconto de 4% para determinação das responsabilidades transferidas.

Conforme referido na política contabilística nota 1 s), para além dos benefícios previstos nas convenções coletivas, o Grupo tinha assumido a responsabilidade, desde que verificadas determinadas condições em cada exercício, de atribuir complementos reforma aos colaboradores admitidos até 21 de setembro de 2006 (Plano Complementar).

O Grupo no final do exercício de 2012 determinou a extinção ("corte") do benefício de velhice do Plano Complementar. Em 14 de dezembro de 2012, o ISP aprovou formalmente a alteração ao plano de benefícios do Grupo com efeitos a 1 de janeiro de 2012. O corte do plano foi efetuado, tendo sido atribuído aos colaboradores direitos adquiridos individualizados. Nessa data, o Grupo procedeu igualmente à liquidação (*settlement*) da respetiva responsabilidade no montante de Euros 3.000.

Em termos contabilísticos e de acordo com os requisitos do IAS 19, em 31 de dezembro de 2013, não houve qualquer impacto decorrente da alteração do plano considerando que: (i) o valor atual das responsabilidades não teve quaisquer alterações e, (ii) apesar do Grupo ter procedido à liquidação do plano, os desvios atuariais associados a estas responsabilidades foram já reconhecidos em reservas no seguimento da alteração da política contabilística efetuada em 2011. Na sequência da alteração efetuada, o Grupo deixou de ter qualquer risco financeiro ou atuarial associado às responsabilidades liquidadas.

Em 31 de dezembro de 2013 e 2012, o número de participantes do Fundo de Pensões do Banco Comercial Português abrangidos por este plano de pensões de reforma e outros benefícios é o seguinte:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<i>Número de participantes</i>		
Reformados e Pensionistas	4	5
Pessoal no Ativo	-	1
	<u>4</u>	<u>6</u>

De acordo com a política contabilística descrita na nota 1 s), as responsabilidades do Grupo por pensões de reforma e respetivas coberturas, em 31 de dezembro de 2013 e 2012, calculadas com base no método de crédito das unidades projetadas, é analisada como segue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>Euros '000</u>	<u>Euros '000</u>
<i>Responsabilidades por benefícios projetados</i>		
Reformados e Pensionistas	1.096	1.273
Pessoal no Ativo	882	657
	<u>1.978</u>	<u>1.930</u>
Valor do Fundo	(2.075)	(1.976)
(Ativos) / Passivos líquidos em balanço	<u>(97)</u>	<u>(46)</u>
Desvios negativos atuariais acumulados reconhecidos em outro rendimento integral	5.794	5.805

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

A evolução das responsabilidades por benefícios projetados é analisada conforme segue:

	2013			2012
	Responsabilidades benefícios pós-emprego Euros '000	Extra-Fundo Euros '000	Total Euros '000	Total Euros '000
	Saldo a 1 de janeiro	1.416	514	1.930
Custo normal	1	-	1	-
Custo dos juros (Ganhos) e perdas atuariais	58	22	80	54
Não decorrentes de alteração de pressupostos	(184)	5	(179)	91
Resultantes de alterações de pressupostos	147	31	178	203
Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto Lei n.º 133/2012)	-	(3)	(3)	(6)
Pagamentos	(11)	(34)	(45)	(45)
Transferência para o RGSS	-	-	-	(1)
"Settlement" do benefício de velhice do Plano Complementa	-	-	-	(3)
Contribuições dos colaboradores	-	-	-	1
Transferência de outros Planos	16	-	16	621
Saldo a 31 de dezembro	1.443	535	1.978	1.930

A rubrica Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto-Lei n.º 133/2012) corresponde, em 31 de dezembro de 2013, ao montante de Euros 3.000 resultante do impacto da alteração do método de cálculo do subsídio de morte na sequência da publicação em 17 de janeiro de 2013, do Decreto-Lei n.º 13/2013 que introduziu alterações na determinação da prestação do referido subsídio. Em 2012 o montante de Euros 6.000 é resultante do impacto do Decreto-Lei n.º 133/2012.

De acordo com a IAS 19, trata-se de um *negative past service cost* que ocorre quando existem alterações ao plano de benefícios cujo impacto se consubstancia numa redução do valor atual das responsabilidades por serviços prestados. Nessa base, o Grupo registou o impacto referido nos resultados do exercício.

Em 31 de dezembro de 2013 o valor das pensões pagas pelo fundo, excluindo outros benefícios incluídos no Extra-Fundo, ascendeu a Euros 11.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 11.000). Em 29 de junho de 2012 foi efetuada a transferência final dos reformados e pensionistas para o RGSS ao abrigo do Decreto-Lei n.º 127/2011, que devido à variação da população teve um acréscimo de Euros 1.000.

O valor das responsabilidades com benefícios de saúde está integralmente coberto pelo Fundo de Pensões e corresponde em 2013 a Euros 53.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 69.000).

O evolutivo das responsabilidades e saldos dos fundos, bem como os ganhos de experiência nos últimos 5 anos, é analisado como segue:

	2013 Euros '000	2012 Euros '000	2011 Euros '000	2010 Euros '000	2009 Euros '000
<i>Responsabilidades por benefícios projetados</i>					
Reformados e Pensionistas	1.096	1.273	706	1.178	1.213
Pessoal no Ativo	882	657	309	4.862	5.168
Valor do Fundo	1.978	1.930	1.015	6.040	6.381
(Ativos) / Passivos líquidos em balanço	(2.075)	(1.976)	(1.178)	(5.745)	(6.608)
Perdas/(ganhos) decorrentes das responsabilidades	(97)	(46)	(163)	295	(227)
Perdas/(ganhos) decorrentes dos fundos	(1)	294	(838)	(103)	(782)
	(10)	536	390	738	(120)



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

A evolução do valor dos ativos do Fundo durante os exercícios de 2013 e 2012 é analisado como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo a 1 de janeiro	1.976	1.178
Rendimento esperado dos Ativos	84	62
Ganhos / (perdas) atuariais	10	(536)
"Settlement" do benefício de velice do Plano Complementar	-	(3)
Contribuições para o Fundo	-	665
Pagamentos efetuados	(11)	(11)
Transferência para o RGSS	-	(1)
Contribuições de colaboradores	-	1
Transferência de outros Planos	16	621
Saldo a 31 de dezembro	<u>2.075</u>	<u>1.976</u>

Os elementos que compõem o valor do ativo do Fundo de Pensões são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Ações	555	544
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	604	399
Unidades de Participação em fundos mobiliários	188	219
Unidades de Participação em fundos imobiliários	228	235
Imóveis	253	289
Aplicações em Bancos e outros	247	290
	<u>2.075</u>	<u>1.976</u>

A rubrica Imóveis inclui os imóveis registados nas demonstrações financeiras do Fundo e utilizados por empresas do Grupo que, em 31 de dezembro de 2013, ascendem a Euros 252.000 (31 de dezembro de 2012: Euros 288.000).

As rubricas ações, obrigações e outros títulos de rendimento fixo incluem ativos emitidos por empresas do Grupo que são analisados como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	<u>117</u>	<u>115</u>

A evolução dos (ativos) / responsabilidades líquidas em balanço é analisada como segue:

	<b>2013</b>	<b>2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Saldo a 1 de janeiro	(46)	(163)
Reconhecidos na Demonstração de resultados:		
Custo normal	1	-
Custo / (proveito) dos juros	(4)	(8)
Impacto do corte resultante da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte (Decreto-Lei n.º 133/2012)	(3)	(6)
Reconhecidos na Demonstração do Rendimento Integral:		
(Ganhos) e perdas atuariais		
Não decorrentes de alterações de pressupostos		
Rendimento do Fundo	(10)	536
Desvio entre responsabilidades esperadas e efetivas	(179)	91
Resultantes de alterações de pressupostos	178	203
Contribuições para o Fundo	-	(665)
Outros	(34)	(34)
Saldo a 31 de dezembro	<u>(97)</u>	<u>(46)</u>

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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

	2013 Euros '000	2012 Euros '000
Dinheiro	-	665

Em conformidade com o disposto na IAS 19, em 31 de dezembro de 2013, o Grupo contabilizou como proveito com benefícios pós-emprego, o montante de Euros 6.000 (31 de dezembro de 2012: custo de Euros 14.000), cuja análise é apresentada como segue:

	2013 Euros '000	2012 Euros '000
Custo dos serviços correntes	1	-
Custo / (Proveito) dos juros líquidos no saldo de cobertura das responsabilidades	(4)	(8)
Impacto do corte da alteração da fórmula de cálculo do Subsídio de Morte DL 133/2012	(3)	(6)
Proveito do exercício	(6)	(14)

Após a análise dos indicadores de mercado, em particular as perspectivas de evolução da 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 utilizou os seguintes pressupostos atuariais para o cálculo das responsabilidades com pensões de reforma a 31 de dezembro de 2013 e 2012:

	<b>Fundo Banco Comercial Português</b>	
	2013	2012
Taxa de crescimento salarial	1% até 2016 1,75% após 2017	1% até 2016 1,75% após 2017
Taxa de crescimento das pensões	0% até 2016 0,75% após 2017	0% até 2016 0,75% após 2017
Taxa de rendimento do Fundo	4,00%	4,50%
Taxa de desconto	4,00%	4,50%
Tábuas de mortalidade		
Homens	TV 73/77 - 1 ano	TV 73/77 - 1 ano
Mulheres	TV 88/90 - 2 anos	TV 88/90 - 2 anos
Taxa de invalidez	0%	0%
Taxa de 'turnover'	0%	0%
Taxa dos custos com benefícios de saúde	6,50%	6,50%

As tábuas de mortalidade consideram uma idade inferior à idade efetiva dos beneficiários, em menos um ano para os homens e em menos dois anos para as mulheres, que se traduz numa esperança média de vida superior.

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

A determinação da taxa de desconto com referência a 31 de dezembro de 2013, teve em consideração (i) a evolução ocorrida nos principais índices relativamente a *high quality corporate bonds* e (ii) *duration* das responsabilidades do plano de benefícios.

O Grupo face (i) aos desvios positivos verificados no último exercício e (ii) à atual tendência de evolução dos salários e à situação económica a esta data, determinou uma taxa de crescimento dos salários progressiva de 1% até 2016 e 1,75% a partir de 2017 e uma taxa de crescimento das pensões de 0% até 2016 e de 0,75% a partir de 2017.

De acordo com as exigências da IAS 19, de aplicação obrigatória para os exercícios que se iniciam em 1 de janeiro de 2014, a taxa de rendimento do fundo considerada no cálculo do valor atual das responsabilidades, corresponde à taxa de desconto.

No entanto, apresenta-se abaixo, a estimativa de rendimento esperado para 2014 com base na carteira de 31 de dezembro de 2013:

Classe de Ativos	% da Carteira	2014
		Rendimento Esperado
Ações	26,77%	8,72%
Obrigações e outros títulos de rendimento fixo	29,09%	4,80%
Unidades de participação em fundos mobiliários	9,06%	2,25%
Unidades de participação em fundos imobiliários	10,99%	0,56%
Imóveis	12,22%	6,70%
Aplicações em Bancos e outros	11,87%	2,55%
Rendimento total esperado		5,12%

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

Os ganhos atuariais líquidos do exercício de 2013 de Euros 11.000 (31 de dezembro de 2012: perdas atuariais de Euros 830.000) são relativos à diferença entre os pressupostos utilizados no cálculo das responsabilidades e os valores efetivamente verificados e são analisados conforme segue:

	(Ganhos)/Perdas atuariais			
	2013		2012	
	%	Euros '000	%	Euros '000
Desvios entre as responsabilidades esperadas e efetivas:				
Taxa de crescimento dos salários	0,00%	(3)	0,00%	(6)
Taxa de crescimento das pensões	0,00%	-	0,00%	(7)
Outros	-9,11%	(176)	10,27%	104
Alterações de pressupostos:				
Taxa de desconto	4,00%	178	4,50%	275
			1% até 2016	
Taxa de crescimento dos salários	0,00%	-	1,75% após 2017	(4)
			0,00% até 2016	
Taxa de crescimento das pensões	0,00%	-	0,75% após 2017	(68)
Rendimento dos Fundos	0,63%	(10)	1,62%	536
		<u>(11)</u>		<u>830</u>

A análise de sensibilidade à variação de pressupostos, com referência a 31 de dezembro de 2013, é a seguinte:

	Impacto da alteração de pressupostos financeiros	
	-0,25%	0,25%
	Euros '000	Euros '000
Taxa de Desconto	100	(92)
Taxa de Crescimento das Pensões	(60)	71

	Impacto da alteração de pressupostos demográficos	
	- 1 ano	+ 1 ano
	Euros '000	Euros '000
Alteração da Tábua de Mortalidade	11	150

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 2013) e uma variação negativa (passando de 6,5% para 5,5% no exercício de 2013) 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%)	
	2013	2012	2013	2012
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Impacto nas responsabilidades	8	11	(8)	(11)

As responsabilidades relacionadas com o prémio de antiguidade, por não serem responsabilidade pós-emprego, não estão cobertas pelo Fundo de Pensões do Grupo. Em 31 de dezembro de 2013, o Grupo não tem responsabilidades relacionadas com o prémio de antiguidade (31 de dezembro de 2012: Euros 4.000).

O proveito do exercício referente a 2013 e a 2012 para o prémio de antiguidade é o seguinte:

	2013	2012
	Euros '000	Euros '000
(Ganhos) e perdas atuariais	(4)	-
Proveito do exercício	(4)	-

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

**36. Partes relacionadas**

O Grupo concede empréstimos no decurso normal das suas atividades a empresas do Grupo BCP e a outras partes relacionadas. No âmbito dos dois acordos coletivos 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 diretos não foram concedidos créditos, nem apresentavam exposição creditícia, à data de 31 de dezembro de 2013 e 2012.

*Remunerações aos membros do Conselho de Administração e restantes elementos chave da gestão*

Nos exercícios de 2013 e 2012 não foram pagas pela sociedade remunerações a membros do Conselho de Administração nem foram suportados custos com pensões e outros encargos.

Adicionalmente, não foram atribuídas aos membros do Conselho de Administração quaisquer importâncias a título de remuneração variável.

*Transações com o Fundo de Pensões*

Durante o exercício de 2013 foram efetuadas contribuições em dinheiro para o Fundo de Pensões. Não ocorreram operações de compra e de venda de ativos com o Fundo de Pensões.

À data de 31 de dezembro de 2013 e 2012, os débitos detidos pelo Grupo BII sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2013			2012		
	Aplicações em instituições de crédito	Ativos Financeiros detidos até à maturidade	Total	Aplicações em instituições de crédito	Ativos Financeiros detidos até à maturidade	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	-	4.325.884	4.325.884	931.111	6.838.702	7.769.813
	-	4.325.884	4.325.884	931.111	6.838.702	7.769.813

À data de 31 de dezembro de 2013, os créditos detidos pelo Grupo BII sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2013			
	Depósitos de instituições de crédito	Títulos de dívida emitidos	Passivos Subordinados	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	5.820.767	895.260	140.980	6.857.007
	5.820.767	895.260	140.980	6.857.007

À data de 31 de dezembro de 2012, os créditos detidos pelo Grupo BII sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2012			
	Depósitos de instituições de crédito	Títulos de dívida emitidos	Passivos Subordinados	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	7.894.528	931.111	125.017	8.950.656
Millennium bcp Bank & Trust	1.010.741	-	-	1.010.741
	8.905.269	931.111	125.017	9.961.397

À data de 31 de dezembro de 2013, os proveitos do Grupo sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	2013		
	Juros e proveitos equiparados	Comissões proveito	Total
	Euros '000	Euros '000	Euros '000
Banco Comercial Português, S.A.	578.254	862	579.116
	578.254	862	579.116

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

À data de 31 de dezembro de 2012, os proveitos do Grupo sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	<b>2012</b>		
	<b>Juros e proveitos equiparados</b>	<b>Comissões proveito</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Banco Comercial Português, S.A.	632.694	1.174	633.868
	<u>632.694</u>	<u>1.174</u>	<u>633.868</u>

À data de 31 de dezembro de 2013, os custos do Grupo BII sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	<b>2013</b>			
	<b>Juros e custos equiparados</b>	<b>Comissões custo</b>	<b>Outros gastos administrativos</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Banco Comercial Português, S.A.	628.126	1.319	2	629.447
Millennium bcp Bank & Trust	492	-	-	492
Millennium bcp - Prestação de Serviços, A.C.E.	-	-	622	622
	<u>628.618</u>	<u>1.319</u>	<u>624</u>	<u>630.561</u>

À data de 31 de dezembro de 2012, os custos do Grupo BII sobre empresas do Grupo BCP, são analisados como segue:

	<b>2012</b>			
	<b>Juros e custos equiparados</b>	<b>Comissões custo</b>	<b>Outros gastos administrativos</b>	<b>Total</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Banco Comercial Português, S.A.	656.930	500	-	656.930
Millennium bcp Bank & Trust	11.372	-	-	11.372
Millennium bcp - Prestação de Serviços, A.C.E.	-	-	1.578	1.578
	<u>668.302</u>	<u>500</u>	<u>1.578</u>	<u>669.880</u>

### 37. Gestão de riscos

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

O Grupo está sujeito a riscos de diversa ordem no âmbito do desenvolvimento da sua atividade. A gestão dos riscos das diversas empresas do Grupo é efetuada de forma centralizada em coordenação com os departamentos locais e 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 atividade 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 atividade 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 risco de mercado reflete 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 respetivas volatilidades.

**Liquidez** – O risco de liquidez reflete a incapacidade do Grupo cumprir as suas obrigações no momento do respetivo vencimento, sem incorrer em perdas significativas decorrentes de uma degradação das condições de financiamento (risco de financiamento) e/ou de venda dos seus ativos 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 do mesmo, assim como as linhas de orientação que deverão ditar a alocação do capital económico às linhas de negócio.

O Conselho de Administração, através da Comissão de Auditoria, 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 da Comissão Executiva 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 objetivos e estratégias aprovadas para o desenvolvimento da atividade.

O *Group Risk Officer* 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 objetivos. 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 atuação pelos princípios e orientações estabelecidas centralmente pela Comissão de Risco, estando dotadas de estruturas do *Risk Office*, dimensionadas de acordo com os riscos inerentes à respetiva atividade. 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 Officer* do Grupo.

O *Group Head of Compliance* é responsável pela implementação de sistemas de prevenção, monitorização e reporte dos riscos nos processos organizacionais que incluem, entre outros, a prevenção do branqueamento de capitais, combate ao financiamento do terrorismo, prevenção do conflito de interesses, abuso de mercado e comunicação com clientes.

#### Modelo de gestão e controlo de risco

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

- **Negociação:** contempla as posições cujo objetivo é a obtenção de ganhos a curto prazo através de venda ou reavaliação. Estas posições são ativamente geridas, transacionáveis sem restrições e podem ser precisas e frequentemente avaliadas, incluindo os títulos e derivados, de atividades de vendas;
- **Financiamento:** Operações de financiamento do grupo em mercado, inclui tanto operações em mercado institucional e monetário (e eventuais coberturas de risco), mas não operações de financiamento estrutural (como por exemplo dívida subordinada);
- **Investimento:** inclui todas as posições em títulos a deter até à sua maturidade, durante um período alargado de tempo, que não sejam transacionáveis em mercados líquidos, ou quaisquer outros que sejam detidos com outro propósito que não o de ganhos de curto prazo. Inclui também qualquer operação de cobertura de risco associada aos mesmos;
- **Comercial:** Inclui todas as operações (ativas e passivas) realizadas na pressocução da atividade comercial do grupo com os seus clientes;
- **ALM:** representa a função de gestão de Ativos e Passivos, inclui as operações decididas pelo CALCO na gestão do risco global do grupo e centraliza as operações de transferência de risco entre as restantes áreas;
- **Estrutural:** inclui os elementos de balanço ou operações que, dada a sua natureza, não são diretamente relacionáveis com nenhuma das outras áreas, incluindo as operações de financiamento estrutural do grupo, capital e itens fixos de balanço;

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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 proteção 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*.

O conceito de nível de proteção é um elemento fulcral na avaliação da eficácia do colateral na mitigação do risco de crédito, promovendo uma colateralização do crédito mais ativa e uma melhor adequação do *pricing* ao risco incorrido.

Para a quantificação do risco de crédito ao nível das diferentes carteiras, o Grupo desenvolveu um modelo baseado numa abordagem atuarial, 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 respetiva volatilidade. Os efeitos de diversificação/concentração entre os setores das carteiras de crédito são quantificados pela introdução das respetivas correlações.

No quadro seguinte apresenta-se a informação relativa à exposição do Grupo ao risco de crédito em 31 de dezembro de 2013 e 2012:

Rubricas de risco	Posição em risco original	
	2013	2012
	Euros '000	Euros '000
Administrações Centrais ou Bancos Centrais	286	289
Outras Instituições de Crédito	5.039.722	7.903.074
Clientes de retalho e empresas	2.384.379	2.651.983
Outros elementos	180.125	186.157
	<u>7.604.512</u>	<u>10.741.503</u>

Nota: exposições brutas de imparidade e amortizações, em conformidade com o perímetro de consolidação prudencial.

Os montantes apresentados são relativos a crédito concedido a entidades situadas em Portugal, país que se encontra em situação de *Bailout*.

*Riscos de Mercado*

O Grupo no controlo do risco de mercado assumido nos vários portfolios próprios utiliza uma medida integrada de risco que engloba os principais componentes de risco de mercado identificados pelo Grupo: risco genérico, risco específico, risco não linear e risco de mercadorias.

A medida utilizada pelo Grupo na avaliação dos riscos de mercado é o VaR (*Value at Risk*). O cálculo do VaR é efetuado com base na aproximação analítica definida na metodologia desenvolvida pela *RiskMetrics*, sendo calculado considerando um horizonte temporal de 10 dias úteis e um nível de significância de 99%. A estimação da volatilidade associada a cada um dos fatores de risco no modelo é efetuada utilizando um modelo econométrico de estimação EWMA, que assume uma ponderação maior para as condições de mercado verificadas nos dias mais recentes, garantindo assim uma mais correta adequação às condições de mercado.

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

São ainda utilizadas medidas complementares para os restantes tipos de risco, uma medida de risco não linear que incorpora o risco de opções não coberto no modelo VaR, com um intervalo de confiança de 99% e uma medida *standard* para o risco de *commodities*.

Estas medidas são integradas no indicador de risco de mercado com o pressuposto conservador de correlação perfeita entre os diversos tipos de risco.

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 adotado 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.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

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 Banco.

Para esta análise são consideradas as características financeiras dos contratos disponíveis nos sistemas de informação. Com base nestes dados é efetuada a respetiva projeção dos fluxos de caixa esperados, de acordo com as datas de *repricing* e eventuais pressupostos de pré-pagamentos considerados.

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 atual 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.

Os valores apresentados nos quadros 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:

31 dezembro 2013				Euros '000
Moeda	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	(448)	(556)	850	1.679

31 dezembro 2012				Euros '000
Moeda	- 200 pb	- 100 pb	+ 100 pb	+ 200 pb
EUR	911	835	(2.204)	(4.354)

O Grupo realiza regularmente 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 efetuada 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 projeções de *cash-flows* para períodos de, respetivamente, 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 respetivo (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 ativos 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 efetuado o apuramento regular da evolução da posição de liquidez do Grupo, identificando-se todos os fatores 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 atividade.

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 sobre esta matéria.

Na presente conjuntura, e considerando a prudente gestão de liquidez prosseguida pelo Grupo no decorrer de toda esta conjuntura, foi reforçado o papel do *buffer* de liquidez proporcionado pela carteira de ativos descontáveis junto do BCE (ou outros Bancos Centrais). A carteira de ativos descontáveis junto do BCE terminou em dezembro 2013 com um valor de Euros 35.995.000.



BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

Os ativos integrados na "pool" de política monetária do Banco Central Europeu, líquidos de "haircuts", são analisados como se segue:

	<b>dez 2013</b>	<b>dez 2012</b>
	<b>Euros '000</b>	<b>Euros '000</b>
Banco Central Europeu	<u>35.995</u>	<u>76.656</u>

Com referência a 31 de dezembro de 2013, o Grupo não apresenta qualquer montante descontado junto do Banco Central Europeu.

#### *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 atualizada toda a documentação relevante respeitante aos processos, assegurar a efetiva adequação dos controlos existentes, através de supervisão direta ou por delegação nos departamentos responsáveis por esses controlos, coordenar e participar nos exercícios de "risk self assessment", detetar e implementar as oportunidades de melhoria, onde se incluem as ações 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 detetado. A partir da análise histórica dos eventos ocorridos e das relações de causalidade são identificados os processos de maior risco e lançadas as ações de mitigação para as exposições críticas.

### **38. 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.

### **39. Normas contabilísticas recentemente emitidas**

#### Normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas

As normas contabilísticas e interpretações recentemente emitidas que entraram em vigor e que o Grupo aplicou na elaboração das suas demonstrações financeiras, são as seguintes:

#### *IAS 19 (Alterada) - Benefícios dos empregados*

O IASB, emitiu em 16 de junho de 2011, alterações à "IAS 19 - Benefícios dos empregados", com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia (UE) n.º 475/2012, de 5 de junho de 2012.

Como resultado da IAS 19 (2011), o Banco alterou a sua política contabilística no que diz respeito à base da determinação dos rendimentos e gastos relacionados com os planos de benefício definido. Ao abrigo da IAS 19 (2011), o Banco determina o gasto (rendimento) do juro líquido do passivo (ativo) por benefício definido para o período, aplicando a mesma taxa de desconto para mensurar a obrigação de benefício definido no início do período anual, tomando em consideração alterações corridas ao passivo (ativo) em resultado das contribuições e benefícios pagos.

Consequentemente, o juro líquido do passivo (ativo) do plano de benefício definido compreende agora: (i) o custo do juro da obrigação de benefício definido; (ii) os rendimentos dos ativos do plano; e (iii) O juro do efeito do teto (*ceiling*) do ativo.

As alterações não tiveram impacto nas demonstrações financeiras do Grupo.

#### *Apresentação de itens em outro rendimento integral – alteração da IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras*

O IASB, emitiu em 16 de junho de 2011, alterações à "IAS 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras", com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de julho de 2012. Esta alteração foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia (UE) n.º 475/2012, de 5 de junho.

Como resultado da alteração à IAS 1, o Banco modificou a apresentação de itens de Outro Rendimento Integral (OCI) na demonstração de Rendimento Integral, de forma a apresentar separadamente os itens que serão reclassificados no futuro para resultados do período daqueles que não serão reclassificados. A informação comparativa foi reapresentada na mesma base.

#### *IFRS 7 (Alterada) - Instrumentos Financeiros: Divulgações - Compensação entre ativos e passivos financeiros*

O IASB emitiu em 16 de dezembro de 2011, alterações à "IFRS 7 - Instrumentos Financeiros: Divulgações - Compensação entre ativos e passivos financeiros", com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1256/2012, de 11 de dezembro.

O Grupo não teve impacto na adoção destas alterações.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*Melhoramentos às IFRS (2009-2011)*

Os melhoramentos anuais do ciclo 2009-2011, emitidos pelo IASB em 17 de maio de 2012, e adotados pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 301/2013, de 27 de março, introduziram alterações, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013 às normas IFRS 1, IAS 1, IAS 16, IAS 32, IAS 34 e IFRIC 2.

IAS 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras

Os melhoramentos clarificam a diferença entre informação comparativa adicional voluntária e a informação comparativa mínima exigida. Geralmente, a informação comparativa mínima exigida é a do período anterior.

IAS 16 - Ativos Fixos Tangíveis

A IAS 16 foi alterada no sentido de clarificar o conceito de equipamentos de serviço que possam cumprir a definição de ativos fixos tangíveis não sendo assim contabilizado em inventários.

IAS 32 - Instrumentos Financeiros e IFRIC 2

Estas normas foram ajustadas de forma a clarificar que impostos relacionados com distribuição de dividendos a detentores de capital seguem o tratamento preconizado na “IAS 12 - Impostos sobre o Rendimento”, evitando assim qualquer interpretação que possa significar uma outra aplicação.

IAS 34 - Reporte Financeiro Intercalar

As alterações à IAS 34 permitem alinhar as exigências de divulgação para o total dos ativos dos segmentos com o total dos passivos, nos períodos intercalares. Estes melhoramentos permitem igualmente que a informação intercalar fique consistente com a informação anual no que respeita à modificação efetuada quanto à designação da demonstração de resultados e outro rendimento integral.

O Grupo não obteve quaisquer impactos significativos decorrentes da adoção desta alteração.

*IFRS 13 - Mensuração ao Justo Valor*

O IASB, emitiu em 12 de maio de 2011, a “IFRS 13 – Mensuração ao Justo Valor”, com data efetiva de aplicação (de forma prospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1255/2012, de 11 de dezembro.

De acordo com as disposições transitórias da IFRS 13, o Grupo adotou a nova definição de justo valor, tal como consta na nota 34, prospectivamente. As alterações não tiveram um impacto significativo na mensuração dos ativos e passivos do Grupo, mas foram incluídas novas divulgações nas demonstrações financeiras conforme exigido pela IFRS 13. Para estas novas divulgações não foram incluídas comparações de acordo com o previsto na norma para o primeiro ano de aplicação. No entanto, na exata medida que essas divulgações já fossem exigidas por outras normas em vigor antes da IFRS 13, o Grupo proporcionou informação comparativa relevante já divulgada ao abrigo dessas normas.

*IFRIC 20 - Custos de descobertura na fase de produção de uma mina a céu aberto*

O *International Financial Reporting Interpretations Committee* (IFRIC), emitiu em 19 de outubro de 2011, a “IFRIC 20 - Custos de descobertura na fase de produção de uma mina a céu aberto”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta interpretação foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1255/2012, de 11 de dezembro.

Dada a natureza das operações do Grupo, esta interpretação não teve qualquer impacto nas demonstrações financeiras

O Grupo decidiu optar pela não aplicação antecipada das seguintes normas e/ou interpretações, adotadas pela União Europeia:

*IAS 32 (Alterada) - Instrumentos Financeiros: Apresentação – compensação entre ativos e passivos financeiros*

O IASB, emitiu em 16 de dezembro de 2011, alterações à “IAS 32 - Instrumentos Financeiros: Apresentação – compensação entre ativos e passivos financeiros”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1256/2012, de 11 de dezembro.

As alterações agora introduzidas adicionam orientações de implementação no sentido de resolver inconsistências de aplicação prática. As novas orientações vêm clarificar que a frase “direito legal oponível corrente para compensar” significa que o direito de compensação não possa ser contingente, face a eventos futuros e deva ser legalmente oponível no decurso normal dos negócios, no caso de incumprimento e num evento de insolvência ou bancarrota da entidade e de todas as contrapartes.

Estas orientações de aplicação também especificam as características dos sistemas de liquidação bruta, de maneira a poder ser equivalente à liquidação em base líquida.

O Grupo não espera impactos significativos decorrentes da adoção destas alterações, tendo em conta que a política contabilística adotada encontra-se em linha com a orientação emitida.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*IAS 27 (Alterada) - Demonstrações Financeiras Separadas*

O IASB, emitiu, em 12 de maio de 2011, alterações à “IAS 27 – Demonstrações Financeiras Separadas”, com data efetiva de aplicação (de forma prospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro.

Tendo presente que a IFRS 10 endereça os princípios de controlo e estabelece os requisitos relativos à preparação de demonstrações financeiras consolidadas, a IAS 27 (alterada) passa a regular, exclusivamente, as contas separadas.

As alterações visaram, por um lado, clarificar as divulgações exigidas por uma entidade que prepara demonstrações financeiras separadas, passando a ser requerida a divulgação do local principal (e o país da sede) onde são desenvolvidas as atividades das subsidiárias, associadas e empreendimentos conjunto, mais significativos e, se aplicável, da empresa-mãe.

A anterior versão exigia apenas a divulgação do país da sede ou residência de tais entidades.

Por outro lado, foi alinhada a data de entrada em vigor e a exigência de adoção de todas as normas de consolidação em simultâneo (IFRS 10, IFRS 11, IFRS 12, IFRS 13 e alterações à IAS 28).

O Grupo não antecipa qualquer impacto relevante na aplicação desta alteração nas suas demonstrações financeiras.

*IFRS 10 - Demonstrações Financeiras Consolidadas*

O IASB, emitiu, em 12 de maio de 2011, a “IFRS 10 – Demonstrações Financeiras Consolidadas”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que seja imperativamente aplicável após 1 de janeiro de 2014.

A IFRS 10, revoga parte da IAS 27 e a SIC 12, e introduz um modelo único de controlo que determina se um investimento deve ser consolidado.

O novo conceito de controlo envolve a avaliação do poder, da exposição à variabilidade nos retornos e a ligação entre ambos. Um investidor controla uma investida quando esteja exposto (ou tenha direitos) à variabilidade nos retornos provenientes do seu envolvimento com a investida e possa apoderar-se dos mesmos através do poder detido sobre a investida (controlo de facto).

O investidor considera em que medida controla as atividades relevantes da investida, tendo em consideração o novo conceito de controlo. A avaliação deve ser feita em cada período de reporte já que a relação entre poder e exposição à variabilidade nos retornos pode alterar ao longo do tempo.

O controlo é usualmente avaliado sobre a entidade jurídica, mas também pode ser avaliado sobre ativos e passivos específicos de uma investida (referido como “silos”).

A nova norma introduz outras alterações como sejam: (i) os requisitos para subsidiárias no âmbito das demonstrações financeiras consolidadas transitam da IAS 27 para esta norma e, (ii) incrementam-se as divulgações exigidas, incluindo divulgações específicas sobre entidades estruturadas, quer sejam ou não consolidadas.

O Grupo está a avaliar o impacto da introdução desta alteração no entanto não antecipa que o impacto seja significativo.

*IFRS 11 - Acordos Conjuntos*

O IASB, emitiu, em 12 de maio de 2011, a “IFRS 11 – Acordos Conjuntos”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que seja imperativamente aplicável após 1 de janeiro de 2014.

Esta nova norma, que vem revogar a IAS 31 e a SIC 13, define “controlo conjunto”, introduzindo o modelo de controlo definido na IFRS 10 e exige que uma entidade que seja parte num “acordo conjunto” determine o tipo de acordo conjunto no qual está envolvida (“operação conjunta” ou “empreendimento conjunto”), avaliando os seus direitos e obrigações.

A IFRS 11 elimina a opção de consolidação proporcional para entidades conjuntamente controladas. As entidades conjuntamente controladas que satisfaçam o critério de “empreendimento conjunto” devem ser contabilizadas utilizando o método de equivalência patrimonial (IAS 28).

O Grupo está a avaliar o impacto da introdução desta alteração no entanto não antecipa que o impacto seja significativo.

*IAS 28 (Alterada) - Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos*

O IASB emitiu em 12 de maio de 2011, alterações à “IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos”, com data efetiva de aplicação (de forma prospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Estas alterações foram adotadas pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que sejam imperativamente aplicáveis após 1 de janeiro de 2014.

Como consequência das novas IFRS11 e IFRS 12, a IAS 28 foi alterada e passou a designar-se de “IAS 28 – Investimentos em Associadas e Empreendimentos Conjuntos” e regula a aplicação do método de equivalência patrimonial aplicável, quer a empreendimentos conjuntos quer a associadas.

O Grupo não antecipa qualquer impacto na aplicação desta alteração nas suas demonstrações financeiras.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*IFRS 12 - Divulgação de participações em outras entidades*

O IASB emitiu, em 12 de maio de 2011, a “IFRS 12 – Divulgações de participações em outras entidades”, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1254/2012, de 11 de dezembro, tendo permitido que seja imperativamente aplicável após 1 de janeiro de 2014.

O objetivo da nova norma é exigir que uma entidade divulgue informação que auxilie os utentes das demonstrações financeiras a avaliar: a) a natureza e os riscos associados aos investimentos em outras entidades e; b) os efeitos de tais investimentos na posição financeira, *performance* e fluxos de caixa.

A IFRS 12 inclui obrigações de divulgação para todas as formas de investimento em outras entidades, incluindo acordos conjuntos, associadas, veículos especiais e outros veículos que estejam fora do balanço.

O Grupo está ainda a analisar os impactos da aplicação plena da IFRS 12 em linha com a adoção da IFRS 10 e IFRS 11.

*Entidades de Investimento – Alterações à IFRS 10, IFRS 12 e IAS 27 (emitida em 31 de outubro de 2012)*

As alterações efetuadas aplicam-se a uma classe particular de negócio que se qualifica como “entidades de investimento”. O IASB define o termo de “entidade de investimento” como um entidade cujo propósito do negócio é investir fundos com o objetivo de obter retorno de apreciação de capital, de rendimento ou ambos. Uma entidade de investimento deverá igualmente avaliar a sua *performance* no investimento com base no justo valor. Tais entidades poderão incluir organizações de *private equity*, organizações de capital de risco ou capital de desenvolvimento, fundos de pensões, fundos de saúde e outros fundos de investimento.

As alterações proporcionam uma eliminação do dever de consolidação previstos na IFRS 10, exigindo que tais entidades mensurem as subsidiárias em causa ao justo valor através de resultados em vez de consolidarem. As alterações também definem um conjunto de divulgações aplicáveis a tais entidades de investimento.

As alterações aplicam-se aos exercícios que se iniciam em, ou após, 1 de janeiro de 2014, com uma adoção voluntária antecipada. Tal opção permite que as entidades de investimento possam aplicar as novas alterações quando a IFRS 10 entrar em vigor a 1 de janeiro de 2013. Esta norma foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1374/2013, de 20 de novembro.

O Grupo está ainda a analisar os impactos da aplicação desta alteração.

*IAS 36 (Alterada) - Imparidade de Ativos: Divulgação da Quantia Recuperável dos Ativos Não-Financeiros*

O IASB, emitiu em 29 de maio de 2013, a alteração em epígrafe com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Esta alteração foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1374/2013, de 19 de dezembro.

O objetivo das alterações foi clarificar o âmbito das divulgações de informação sobre o valor recuperável dos ativos, quando tal quantia seja baseada no justo valor líquido dos custos de venda, sendo limitadas a ativos com imparidade.

*IAS 39 (Alterada) - Instrumentos Financeiros: Novação de Derivados e Continuação da Contabilidade de Cobertura*

O IASB, emitiu em 27 de junho de 2013, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014. Esta alteração foi adotada pelo Regulamento da Comissão Europeia n.º 1375/2013, de 19 de dezembro.

O objetivo destas alterações foi flexibilizar os requisitos contabilísticos de um derivado de cobertura, em que haja a necessidade de alterar a contraparte de liquidação (*clearing counterparty*) em consequência de alterações em leis ou regulamentos. Tal flexibilidade significa que a contabilidade de cobertura continua independentemente da alteração da contraparte de liquidação (“novação”) que, sem a alteração ocorrida na norma, deixaria de ser permitida.

Normas, alterações e interpretações emitidas mas ainda não efetivas para o Grupo

*IAS 19 (Alterada) – Planos de Benefício Definido: Contribuição dos empregados*

O IASB, emitiu em 21 de novembro de 2013, com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de julho de 2014.

A presente alteração clarifica a orientação quando estejam em causa contribuições efetuadas pelos empregados ou por terceiras entidades, ligadas aos serviços exigindo que a entidade atribua tais contribuições em conformidade com o parágrafo 70 da IAS 19 (2011). Assim, tais contribuições são atribuídas usando a fórmula de contribuição do plano ou de uma forma linear.

A alteração reduz a complexidade introduzindo um forma simples que permite a uma entidade reconhecer contribuições efetuadas por empregados ou por terceiras entidades, ligadas ao serviço que sejam independentes do número de anos de serviço (por exemplo um percentagem do vencimento), como redução do custo dos serviços no período em que o serviço seja prestado.

*IFRIC 21 – Taxas*

O IASB, emitiu em 20 de maio de 2013, esta interpretação com data efetiva de aplicação (de forma retrospectiva) para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de janeiro de 2014.

Esta nova interpretação define taxas (*levy*) como sendo um desembolso de uma entidade imposto pelo governo de acordo com legislação. Confirma que uma entidade reconhece um passivo pela taxa quando – e apenas quando – o específico evento que desencadeia a mesma, de acordo com a legislação, ocorre. Não é expectável que a IFRIC 21 venha a ter impactos nas demonstrações financeiras do Grupo.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*Melhoramentos às IFRS (2010-2012)*

Os melhoramentos anuais do ciclo 2009-2011, emitidos pelo IASB em 12 de dezembro de 2013 introduzem alterações, com data efetiva de aplicação para períodos que se iniciaram em, ou após, 1 de julho de 2014 às normas IFRS 2, IFRS 3, IFRS 8, IFRS 13, IAS 16, IAS 24 e IAS 38.

*IFRS 2 – Definição de condição de aquisição (vesting)*

A alteração clarifica a definição de “condição de aquisição (vesting)” contida no Apêndice A da IFRS 2 – Pagamentos Baseados em Ações, separando a definição de “condição de desempenho” e “condição de serviço” da condição de aquisição, fazendo uma descrição de cada uma das condições de forma mais clara.

*IFRS 3 – Contabilização de uma consideração contingente no âmbito de uma concentração de atividades empresariais*

O objetivo da alteração visa clarificar certos aspectos da contabilização da consideração contingente no âmbito de uma concentração de atividades empresariais, nomeadamente a classificação da consideração contingente, tomando em linha de conta se tal consideração contingente é um instrumento financeiro ou um ativo ou passivo não-financeiro.

*IFRS 8 – Agregação de segmentos operacionais e reconciliação entre o total dos ativos dos segmentos reportáveis e os ativos da empresa.*

A alteração clarifica o critério de agregação e exige que uma entidade divulgue os fatores utilizados para identificar os segmentos reportáveis, quando o segmento operacional tenha sido agregado. Para atingir consistência interna, uma reconciliação do total dos ativos dos segmentos reportáveis para o total dos ativos de uma entidade deverá ser divulgada, se tais quantias forem regularmente proporcionadas ao tomador de decisões operacionais.

*IFRS 13 – Contas a receber ou pagar de curto prazo*

O IASB alterou as bases de conclusão no sentido de esclarecer que, ao eliminar o AG 79 da IAS 39 não pretendeu eliminar a necessidade de determinar o valor atual de uma conta a receber ou pagar no curto prazo, cuja fatura foi emitida sem juro, mesmo que o efeito seja imaterial. De salientar que o parágrafo 8 da IAS 8 já permite que uma entidade não aplique políticas contabilísticas definidas nas IFRS se o seu impacto for imaterial.

*IAS 16 e IAS 40 – Modelo de Revalorização – reformulação proporcional da depreciação ou amortização acumulada*

De forma a clarificar o cálculo da depreciação ou amortização acumulada, à data da reavaliação, o IASB alterou o parágrafo 35 da IAS 16 e o parágrafo 80 da IAS 38 no sentido de: (i) a determinação da depreciação (ou amortização) acumulada não depende da seleção da técnica de valorização; e (ii) a depreciação (ou amortização) acumulada é calculada pela diferença entre a quantia bruta e o valor líquido contabilístico.

*IAS 24 – Transações com partes relacionadas – serviços do pessoal chave da gestão*

Para resolver alguma preocupação sobre a identificação dos custos do serviço do pessoal chave da gestão (KMP) quando estes serviços são prestados por uma entidade (entidade gestora como por exemplo nos fundos de investimento), o IASB clarificou que as divulgações das quantias incorridas pelos serviços de KMP fornecidos por uma entidade de gestão separada devem ser divulgados, mas não é necessário apresentar a desagregação prevista no parágrafo 17.

*Melhoramentos às IFRS (2011-2013)*

Os melhoramentos anuais do ciclo 2009-2011, emitidos pelo IASB em 12 de dezembro de 2013 introduziram alterações, com data efetiva de aplicação para períodos que se iniciem em, ou após, 1 de julho de 2014 às normas IFRS 1, IFRS 3, IFRS 13 e IAS 40.

*IFRS 1 – Conceito de “IFRS efetivas”*

O IASB clarificou que se novas IFRS não forem ainda obrigatórias mas permitam aplicação antecipada, a IFRS 1 permite, mas não exige, que sejam aplicadas nas primeiras demonstrações financeiras reportadas em IFRS.

*IFRS 3 – Exceções ao âmbito de aplicação para joint ventures*

As alterações excluem do âmbito da aplicação da IFRS 3, a formação de todos os tipos de acordos conjuntos, tal como definidos na IFRS 11. Tal exceção ao âmbito de aplicação apenas se aplica a demonstrações financeiras de *joint ventures* ou às próprias *joint ventures*.

*IFRS 13 – Âmbito do parágrafo 52 – exceção de portefólios*

O parágrafo 52 da IFRS 13 incluí uma exceção para mensurar o justo valor de grupos de ativos ou passivos na base líquida. O objetivo desta alteração consiste na clarificação que a exceção de portefólios aplicam-se a todos os contratos abrangidos pela IAS 39 ou IFRS 9, independentemente de cumprirem as definições de ativo financeiro ou passivo financeiro previstas na IAS 32.

*IAS 40 – Inter-relação com a IFRS 3 quando classifica propriedades como propriedades de investimento ou imóveis de uso próprio*

O objetivo da alteração é a clarificação da necessidade de julgamento para determinar se uma aquisição de propriedades de investimento corresponde à aquisição de um ativo, de um grupo de ativos ou de uma concentração de uma atividade operacional abrangida pela IFRS 3.

BANCO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
Notas às Demonstrações Financeiras Consolidadas  
31 de dezembro de 2013

*IFRS 9 - Instrumentos Financeiros (emitida em 2009 e alterada em 2010 e 2013)*

A IFRS 9 (2009) introduziu novos requisitos para a classificação e mensuração de ativos financeiros. A IFRS 9 (2010) introduziu requisitos adicionais relacionados com passivos financeiros. A IFRS 9 (2013) introduziu a metodologia da cobertura. O IASB tem presentemente um projeto em curso para proceder a alterações limitadas à classificação e mensuração contidas na IFRS 9 e novos requisitos para lidar com a imparidade de ativos financeiros.

Os requisitos da IFRS 9 (2009) representam uma mudança significativa dos atuais requisitos previstos na IAS 39, no que respeita aos ativos financeiros. A norma contém duas categorias primárias de mensuração de ativos financeiros: custo amortizado e justo valor. Um ativo financeiro será mensurado ao custo amortizado caso seja detido no âmbito do modelo de negócio cujo objetivo é deter o ativo por forma a receber os fluxos de caixa contratuais e os termos dos seus fluxos de caixa dão lugar a recebimentos, em datas especificadas, relacionadas apenas com o montante nominal e juro em vigor. Todos os restantes ativos financeiros serão mensurados ao justo valor. A norma elimina as categorias atualmente existentes na IAS 39 de “detido até à maturidade”, “disponível para venda” e “contas a receber e pagar”.

Para um investimento em instrumentos de capital próprio que não seja detido para negociação, a norma permite uma eleição irrevogável, no reconhecimento inicial, numa base individual por cada ação, de apresentação das alterações de justo valor em outro rendimento integral (OCI). Nenhuma quantia reconhecida em OCI será reclassificada para resultados em qualquer data futura. No entanto, dividendos gerados, por tais investimentos, são reconhecidos em resultados em vez de OCI, a não ser que claramente representem uma recuperação parcial do custo do investimento.

Investimentos em instrumentos de capital próprio, os quais a entidade não designe a apresentação das alterações do justo valor em OCI, serão mensurados ao justo valor com as alterações reconhecidas em resultados.

A norma exige que derivados embutidos em contratos cujo contrato base seja um ativo financeiro, abrangido pelo âmbito de aplicação da norma, não sejam separados; ao invés, o instrumento financeiro híbrido é aferido na íntegra por forma a determinar se é mensurado ao custo amortizado ou ao justo valor.

A IFRS 9 (2010) introduz um novo requisito aplicável a passivos financeiros designados ao justo valor, por opção, passando a impor a separação da componente de alteração de justo valor que seja atribuível ao risco de crédito da entidade e a sua apresentação em OCI, ao invés de resultados. Com exceção desta alteração, a IFRS 9 (2010) na sua generalidade transpõe as orientações de classificação e mensuração, previstas na IAS 39 para passivos financeiros, sem alterações substanciais.

A IFRS 9 (2013) introduziu novos requisitos para a contabilidade de cobertura que alinha esta de forma mais próxima com a gestão de risco. Os requisitos também estabelecem uma maior abordagem de princípios à contabilidade de cobertura resolvendo alguns pontos fracos contidos no modelo de cobertura da IAS 39.

A data em que a IFRS 9 se torna efetiva não se encontra ainda estabelecida mas será determinada quando as fases em curso ficarem finalizadas.

O Grupo iniciou um processo de avaliação dos efeitos potenciais desta norma mas encontra-se a aguardar o desfecho das alterações anunciadas, antes de completar a respetiva avaliação. Dada a natureza das atividades do Banco, é expectável que esta norma venha a ter impactos relevantes nas demonstrações financeiras do Grupo.

**40. Empresas subsidiárias e associadas do Grupo Banco de Investimento Imobiliário**

Em 31 de dezembro de 2013, as empresas subsidiárias do Grupo Banco de Investimento Imobiliário incluídas na consolidação pelo método integral, foram as seguintes:

Empresas subsidiárias	Sede	Capital social	Moeda	Atividade económica	Grupo % de particip. direta	Banco % de particip. direta
BII Investimentos International, S.A.	Luxemburgo	150.000	EUR	Gestão de fundos de investimento mobiliários	100,00	100,00



**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores  
Oficiais de Contas, S.A.**  
Edifício Monumental  
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11º  
1069-006 Lisboa  
Portugal

Telefone: +351 210 110 000  
Fax: +351 210 110 121  
Internet: www.kpmg.pt

## **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 2013 do **Grupo Banco de Investimento Imobiliário**, as quais compreendem o Balanço consolidado em 31 de Dezembro de 2013 (que evidencia um total de 7.113.825 milhares de euros e um total de capital próprio de 243.264 milhares de euros, incluindo um resultado líquido negativo de 44.175 milhares de euros), a Demonstração consolidada dos resultados, a Demonstração consolidada do rendimento integral, a Demonstração consolidada das alterações no capital próprio 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 consolidadas 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, o rendimento integral consolidado, as alterações no capital próprio consolidado, e os fluxos de caixa consolidados;
  - b) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com as IFRS 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 consolidada 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 das demonstrações financeiras das empresas incluídas na consolidação terem sido apropriadamente examinadas e, para os casos significativos em que o não tenham sido, 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;
  - 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, bem como as verificações previstas nos números 4 e 5 do artigo 451.º do Código das Sociedades Comerciais.
- 6 Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



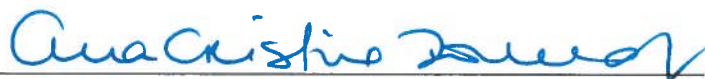
## Opinião

- 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 2013, o resultado consolidado das suas operações, o rendimento integral consolidado, as alterações no capital próprio consolidado e os fluxos consolidados de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as IFRS tal como adoptadas na União Europeia e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

## Relato sobre outros requisitos legais

- 8 É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras consolidadas do exercício e o relatório do governo das sociedades inclui os elementos exigíveis nos termos do artigo 245.º-A do Código dos Valores Mobiliários.

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2014



**KPMG & Associados**

**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (n.º 189)**

representada por

Ana Cristina Soares Valente Dourado (ROC n.º 1011)

**KPMG & Associados, SROC, S.A.**  
A/C Ana Dourado  
Edifício Monumental  
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11º  
1069-006 Lisboa

Lisboa, 26 de Fevereiro de 2014

Exmos. Senhores,

Esta carta de representação é emitida em conexão com a vossa auditoria das demonstrações financeiras do **Banco de Investimento Imobiliário, S.A.** ("BII" ou "Banco"), relativas ao ano findo em 31 de dezembro de 2013, com a finalidade de expressar uma opinião sobre se as demonstrações financeiras estão apresentadas de forma apropriada, em todos os aspetos materiais, de acordo com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), no que respeita às demonstrações financeiras individuais, e em conformidade com as Normas Internacionais de Relato Financeiro (NIRF) tal como adotadas na União Europeia, em relação às demonstrações consolidadas.

Confirmamos que as declarações incluídas nesta carta de representação estão de acordo com as definições apresentadas no Anexo I a esta carta de representação.

Confirmamos, que tanto quanto é do nosso conhecimento e convicção, tendo feito as indagações que considerámos necessárias com a finalidade de nos informarmos apropriadamente:

#### **Demonstrações Financeiras (individuais e consolidadas)**

1. Cumprimos as nossas responsabilidades, conforme estabelecido nos termos do trabalho de auditoria ("*engagement letter*"), relativas à preparação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as normas acima referidas.
2. Os pressupostos significativos por nós usados ao fazer estimativas contabilísticas, incluindo as mensuradas pelo justo valor, são razoáveis.
3. Todos os acontecimentos subsequentes à data das demonstrações financeiras e relativamente aos quais as NIRF e as NCA exigem ajustamento ou divulgação, foram ajustados ou divulgados.
4. Os efeitos de distorções não corrigidas são imateriais, individualmente ou em agregado, para as demonstrações financeiras como um todo. Uma lista das distorções não corrigidas está anexa à carta de representação (Anexo II).

*h. l. w. l. w.*

## Informação Disponibilizada

### 5. Disponibilizámo-vos:

- Acesso a toda a informação de que temos conhecimento relevante para a preparação e apresentação das demonstrações financeiras, como registos, documentação e outras matérias;

Cópias das atas da Assembleia Geral (até à ata n.º 42 de 10 de maio de 2013) e do Conselho de Administração (até à ata n.º 127 de 14 de janeiro de 2014);

- A informação adicional que nos pediram para efeito da auditoria; e
- Acesso sem restrições às pessoas do Banco junto das quais consideraram necessário obter prova de auditoria.

### 6. Todas as transações foram registadas nos registos contabilísticos e estão refletidas nas demonstrações financeiras.

### 7. Confirmamos o seguinte:

- i. Demos-vos conhecimento dos resultados da nossa avaliação do risco de as demonstrações financeiras poderem estar materialmente distorcidas em consequência de fraude.

No Anexo I a esta carta de representação, encontram-se as definições de fraude, incluindo erros resultantes de demonstrações financeiras fraudulentas e de apropriação indevida de ativos.

- ii. Demos-vos conhecimento de toda a informação em relação ao Banco envolvendo:

- (a) A fraude ou suspeita de fraude de que tivemos conhecimento e que afete o Banco envolvendo:

- O Conselho de Administração;
- Empregados com cargos importantes no controlo interno; ou
- Outros, quando a fraude possa ter um efeito material nas demonstrações financeiras.

- (b) Alegações de fraude ou suspeita de fraude que afetem as demonstrações financeiras do Banco, comunicadas por empregados, ex-empregados, analistas, reguladores ou outros.

Relativamente ao acima mencionado, reconhecemos que somos responsáveis pelo controlo interno, determinado como necessário para a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais, devidas a fraude ou erro. Em particular, reconhecemos que somos responsáveis pelo desenho, implementação e manutenção de um sistema de controlo interno para prevenir e detetar quaisquer fraudes ou erros.

8. Demos-vos conhecimento de todos os casos conhecidos de incumprimento ou suspeita de incumprimento de leis e regulamentos, cujos efeitos devam ser considerados na preparação das demonstrações financeiras. Adicionalmente, foram-vos divulgados, e apropriadamente contabilizados e/ou divulgados nas demonstrações financeiras preparadas de acordo com as normas acima referidas, todos os litígios ou reclamações atuais, cujos efeitos devam ser considerados na preparação das demonstrações financeiras intercalares.
9. Não existem:
- a) Outros passivos que devam ser reconhecidos e outros ativos contingentes ou passivos contingentes que devam ser divulgados nas demonstrações financeiras de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 37, incluindo passivos ou passivos contingentes resultantes de atos ou possíveis atos ilegais, ou possíveis violações da legislação associada aos direitos humanos, que possam ter impacto material nas demonstrações financeiras ; ou
- b) Matérias ambientais que possam ter impacto material nas demonstrações financeiras.
10. Demos-vos conhecimento da identidade das partes relacionadas do Banco e de todos os relacionamentos e transações com partes relacionadas de que tivemos conhecimento. Os relacionamentos e as transações com partes relacionadas foram apropriadamente contabilizados e divulgados de acordo com os requisitos das normas acima referidas.

No Anexo I a esta carta de representação encontram-se as definições de entidades relacionadas e transações com entidades relacionadas conforme é nosso entendimento e conforme definidas na Norma Internacional de Contabilidade n.º 24.

11. Foram-vos facultadas todas as informações relevantes no que respeita a todos os fatores chave de risco, pressupostos e incertezas de que temos conhecimento serem relevantes para a continuidade do Banco, e estes estão divulgados nas notas às demonstrações financeiras, em conformidade com os requisitos da Norma Internacional de Contabilidade n.º 1 - Apresentação das Demonstrações Financeiras.

Fizemos uma avaliação da capacidade do Banco de prosseguir como uma entidade em continuidade tendo em conta toda a informação disponível sobre o futuro, a qual de acordo com a NIC 1 – Apresentação de Demonstrações Financeiras que é pelo menos de, mas não se limita a, doze meses a partir do fim do período de relato. Confirmamos que não temos conhecimento de incertezas materiais relacionadas com acontecimentos ou condições que possam lançar dúvidas significativas acerca da capacidade do Banco de prosseguir como uma entidade em continuidade.

12. Confirmamos que estão a ser cumpridas as leis, regulamentos e demais condicionamentos aplicáveis à entidade e ao setor, e que vos foi dado conhecimento de todas as situações de incumprimento e de mora ou diferimento do pagamento de dívidas ao Estado e outros entes públicos, bem como dos critérios utilizados no cálculo do imposto devido e na preparação da declaração anual de rendimentos.

13. Não existem ónus ou encargos sobre os ativos do Banco.



Foram-vos facultadas todas as informações relacionadas com os seguintes aspetos, quando aplicável:

- i. Contratos onerosos, ou seja, aqueles contratos em que os custos inevitáveis de satisfazer a obrigação excedem os benefícios económicos a serem recebidos ao abrigo do mesmo, incluindo perdas resultantes de compromissos de venda seguidos de recompra que são considerados contratos onerosos à luz da Norma Internacional de Contabilidade n.º 37 - Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes;
  - ii. Passivos de juros sobre os depósitos e outras dívidas, incluindo notas de participação e empréstimos subordinados;
  - iii. Perdas decorrentes de transações não reconhecidas na demonstração da posição financeira;
  - iv. Acordos e opções para recompra ("buy back") de ativos previamente vendidos, incluindo vendas com recurso;
  - v. Ativos dados em garantia;
  - vi. Acordos com instituições financeiras envolvendo restrições em saldos bancários e linhas de crédito ou acordos similares;
  - vii. A natureza do envolvimento e/ou das transações realizadas com Entidades com Finalidade Especial (SPEs ou veículos) que não são consolidadas, nas quais o Banco é o patrocinador ou cedente. Especificamente, analisámos se o Banco controla os veículos de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 27 - Demonstrações Financeiras Consolidadas e Separadas e a Interpretação SIC 12 - Consolidação - Entidades com Finalidade Especial. Confirmamos que não existem Entidades com Finalidade Especial que devam ser consolidadas pelo Banco.
14. O Banco cumpriu com todos os aspetos dos acordos contratuais que poderiam ter um efeito material nas demonstrações financeiras no caso de incumprimento.
15. Não existem acordos formais ou informais de compensação com quaisquer umas das nossas rubricas de meios financeiros líquidos. Não temos quaisquer outros acordos para linhas de crédito.
16. Não temos planos ou intenções que possam afetar o valor ou a classificação dos ativos ou passivos.
17. O Banco detém satisfatoriamente a propriedade de todos os seus ativos.
18. Não existem ativos não correntes detidos para venda ou grupos para alienação, para além dos registados nas demonstrações financeiras, que cumpram os requisitos definidos na NIRF 5 Ativos não correntes detidos para venda e Operações descontinuadas.
19. Confirmamos que efetuámos de forma apropriada os testes de imparidade de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 36 - Imparidade de Ativos.

*lu*  
*p. Luis*

Confirmamos que vos fornecemos todas as informações relevantes relacionadas com o teste de imparidade realizado de acordo com a NIC 36 e a NIRF 13, incluindo os principais pressupostos utilizados e julgamentos efetuados.

20. Efetuámos uma avaliação de todos os ativos financeiros, exceto aqueles que estão mensurados ao justo valor através de resultados, para determinar se existe alguma evidência objetiva de imparidade, em resultado de um ou mais eventos de perdas que tenham ocorrido subsequentemente ao seu reconhecimento inicial, e que qualquer imparidade identificada foi reconhecida nas demonstrações financeiras, conforme apropriado. No que respeita aos investimentos em instrumentos de capital próprio, reconhecemos uma perda por imparidade quando ocorreu um significativo ou prolongado declínio no justo valor do instrumento, abaixo do seu custo, ou outras evidências objetivas de imparidade. Determinámos se o declínio no justo valor abaixo do custo é significativo ou prolongado, de acordo com os critérios que vos foram divulgados.
21. Confirmamos que temos uma intenção e uma capacidade de manter todos os ativos financeiros classificados como “detidos até à maturidade” até à sua maturidade, de acordo com o previsto na Norma Internacional de Contabilidade 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração.

Para os ativos financeiros reclassificados de “detidos para venda” para empréstimos ou valores a receber, confirmamos que temos a intenção e a capacidade de manter os ativos reclassificados no futuro previsível/até à maturidade.

22. O Banco cumpriu com os requisitos de capital impostos por terceiros.
23. Efetuámos uma avaliação dos instrumentos financeiros e outros contratos de forma a identificar derivados embutidos que necessitam de ser separados do contrato principal e contabilizados separadamente como derivados de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 39 - Instrumentos Financeiros: Reconhecimento e Mensuração (NIC 39). Confirmamos que todos os derivados embutidos que necessitam de ser separados de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 39 foram identificados e contabilizados separadamente como derivados.
24. Confirmamos que divulgámos toda a informação relativa à exposição aos riscos do Banco resultantes de instrumentos financeiros que é adequada para permitir aos utilizadores avaliar a natureza e a extensão aos riscos a que o Banco está exposto no final do período de relato, de acordo com a Norma Internacional de Relato Financeiro 7, incluindo a exposição aos riscos e como é que eles surgem, os nossos objetivos, políticas e procedimentos para gerir esses riscos, os métodos utilizados para mensurar esses riscos e um resumo de informação quantitativa sobre a nossa exposição ao risco.
- A concentração significativa de risco de crédito resultante de todos os instrumentos financeiros e informação sobre os colaterais que suportam esses instrumentos financeiros foi apropriadamente divulgada nas demonstrações financeiras.
  - Adicionalmente, a informação quantitativa divulgada é representativa da exposição ao risco decorrente dos instrumentos financeiros durante o período de relato do Banco.
25. Acreditamos que os pressupostos e as técnicas utilizadas por nós são apropriados e que todas as mensurações de justo valor são determinadas de acordo com a NIRF 13.

*h. l. v. / 11/4*

Em circunstâncias em que o justo valor de um ativo ou passivo financeiro no reconhecimento inicial é diferente do preço da transação, nós reconhecemos imediatamente um ganho ou perda igual à diferença no resultado, se e somente se a mensuração do justo valor é evidenciado por uma preço cotado em um mercado ativo para um ativo ou passivo idêntico, ou é baseado em uma técnica de avaliação que usa apenas dados de mercados observáveis. Se a mensuração do justo valor no reconhecimento inicial não cumprir qualquer uma dessas condições, então a diferença é diferida e, posteriormente, reconhecida como um ganho ou perda somente na medida em que surgir a partir de uma mudança em um fator (incluindo o tempo) que os participantes do mercado levariam em conta quando se estabelecesse o preço do ativo ou passivo.

26. Divulgámos apropriadamente o justo valor dos ativos e passivos financeiros nas demonstrações financeiras de acordo com a NIRF 13. Acreditamos que a divulgação categoriza adequadamente as mensurações do valor justo na hierarquia de valor justo.
27. Divulgamos os métodos e pressupostos aplicados na determinação do valor justo de cada classe de instrumento financeiro.
28. Confirmamos que todos os planos de benefícios pós-emprego, foram identificados, corretamente classificados e contabilizados, como sendo de benefício definido ou de contribuição definida, de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 19 - Benefícios dos Empregados. Não existem outros planos.
29. Com base no processo estabelecido por nós, e tendo sido feito inquéritos adequados, estamos satisfeitos que os pressupostos atuariais que serviram de base à avaliação dos passivos do plano de pensões são consistentes com o nosso conhecimento do perfil da população dos empregados.

Estamos de acordo com os resultados da Pensõesgere – Sociedade Gestora de Fundos de Pensões, S.A. como especialistas do Banco na avaliação das responsabilidades. Em relação ao estudo do especialista, fornecemos ao especialista todas as informações significativas e relevantes de que temos conhecimento. Não transmitimos nem fizemos com que fossem transmitidas instruções ao especialista em relação aos valores ou montantes calculados, numa tentativa de enviesar o seu trabalho, e não temos conhecimento de qualquer outra matéria que tivesse um impacto sobre a independência ou a objetividade do especialista.

Confirmamos ainda que:

- Todos os benefícios pós-emprego significativos, incluindo as modalidades que estão previstas na lei, contratuais ou implícitas nas ações da entidade patronal; e quer estejam financiados ou não, foram identificados e corretamente contabilizados;
- Todos os cortes ou liquidações, ou outras alterações ao plano, foram identificadas e corretamente contabilizadas;
- Todos os benefícios dos empregados chave da gestão estão divulgados de forma adequada;
- Disponibilizámos-vos toda a informação relacionada com quaisquer restrições sobre a recuperação do excedente a esta data ou a base utilizada para determinar o montante

*de v*  
*p. Cur*

do benefício económico disponível de acordo com a Interpretação IFRIC 14 - NIC19 - O Limite Sobre Um Ativo de Benefícios Definidos, Requisitos de Financiamento Mínimo e Respetiva Interação;

- Disponibilizámos-vos toda a informação relacionada com os pressupostos significativos utilizados para determinação do justo valor dos ativos do plano; e
  - Disponibilizámos-vos toda a informação relacionada com os pressupostos significativos aplicados na determinação do retorno esperado dos ativos do plano.
30. Os ativos por impostos diferidos reconhecidos são mensurados às taxas fiscais decretadas ou substantivamente decretadas à data de balanço e representam os montantes que são prováveis de realização, tendo em conta as estimativas da Administração dos lucros tributáveis futuros. Na determinação das estimativas de lucros tributáveis futuros contra os quais as quantias dedutíveis podem ser utilizadas, o Conselho de Administração considerou a existência de diferenças temporárias tributáveis que irão reverter no mesmo período que as quantias dedutíveis e também analisou oportunidades de planeamento fiscal adequadas para que seja mais provável do que não o Banco beneficiar, de forma a gerar lucros tributáveis futuros.

Não recebemos/obtivemos qualquer parecer ou opinião que contrarie o suporte do Banco para a contabilização dos impostos sobre o rendimento, que contrarie os valores das demonstrações financeiras e as divulgações no que respeita a impostos, ou que seja necessário para compreender a estimativa de imposto do Banco e que não vos tenha sido divulgado.

31. Os segmentos operacionais foram identificados de forma apropriada baseados na forma como esses segmentos estão organizados no Grupo e no Banco para a tomada de decisão e avaliação da sua performance. Sujeito aos requisitos específicos da Norma Internacional de Relato Financeiro 8 -Segmentos Operacionais, a informação financeira é divulgada da mesma forma e baseada nas mesmas políticas para o seu reporte interno e utilizado por essa pessoa ou por esse grupo de pessoas ("chief operating decision maker") para tomar decisões sobre os recursos a serem alocados aos segmentos operacionais e para avaliar a sua performance.
32. Confirmamos que vos disponibilizámos toda a informação relevante relacionada com os seguintes aspetos:
- Classificação e reclassificação de instrumentos financeiros;
  - Critério definido pelo Banco para a determinação do que são propriedades de investimento e imóveis de uso próprio;
  - Pressupostos significativos na determinação do justo valor dos ativos e passivos mensurados ao justo valor;
  - Pressupostos significativos na determinação do justo valor das propriedades de investimento e imóveis de uso próprio.
33. Não concluímos ainda o processo de avaliação dos impactos que resultarão da adoção das Normas Internacionais de Relato Financeiro, conforme divulgado nas notas anexas às demonstrações financeiras em futuros períodos contabilísticos. Nesta base, o Banco não está em condições de divulgar o impacto que a adoção destas normas terá na posição financeira e nos resultados das operações, de acordo com o previsto na Norma

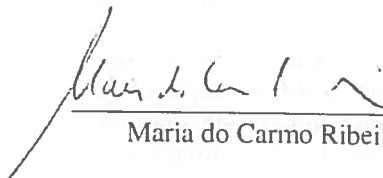


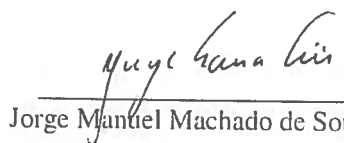
Internacional de Contabilidade 8 - Políticas Contabilísticas, Alterações nas Estimativas Contabilísticas e Erros quando tal Norma for adotada.

34. Confirmamos que temos conhecimento sobre a legislação relativa aos “Preços de Transferência” e que cumprimos com a referida legislação.
35. Procedemos ao registo de todos os passivos, e divulgação de todos os passivos contingentes nas demonstrações financeiras, de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 37, Provisões, Passivos Contingentes e Ativos Contingentes. Todos os litígios ou reclamações conhecidas e atuais ou possíveis, cujos efeitos devam ser considerados na preparação das demonstrações financeiras foram-vos divulgados e contabilizados de acordo com a Norma Internacional de Contabilidade n.º 37. Não temos conhecimento ou esperamos receber ou ter outros litígios ou reclamações para além dos divulgados nas notas às demonstrações financeiras.
36. Tomámos conhecimento da ênfase que será incluída no Relatório de Auditoria das demonstrações financeiras individuais do Banco relativo ao exercício findo em 31 de dezembro de 2013, com a qual concordamos integralmente. A ênfase é relativa ao facto de se encontrar perdido mais de metade do capital social do Banco, tendo o Conselho de Administração efetuado os procedimentos descritos no artigo 35º do Código das Sociedades Comerciais.

Com os melhores cumprimentos,

Conselho de Administração

  
\_\_\_\_\_  
Maria do Carmo Ribeiro

  
\_\_\_\_\_  
Jorge Manuel Machado de Sousa Góis

## Anexo I à carta de representação do Banco de Investimento Imobiliário, S.A.

### Definições

#### Demonstrações Financeiras

A Norma Internacional de Contabilidade (NIC) 1.10 refere que um conjunto completo de demonstrações financeiras inclui:

- Uma demonstração da posição financeira no final do período;
- Uma demonstração do rendimento integral do período;
- Uma demonstração de alterações no capital próprio do período;
- Uma demonstração dos fluxos de caixa do período;
- Notas, compreendendo um resumo das políticas contabilísticas significativas e outras informações explicativas;
- Informação comparativa em relação ao período anterior, conforme especificado nos parágrafos 38 e 38ª do IAS 1; e
- Uma demonstração da posição financeira no início do período comparativo mais antigo quando uma entidade aplica uma política contabilística retrospectivamente ou elabora uma reexpressão retrospectiva de itens nas suas demonstrações financeiras, ou quando reclassifica itens nas suas demonstrações financeiras.

#### Assuntos materiais

Algumas das representações contidas nesta carta de representação são encaradas como estando limitadas a situações materiais.

A NIC 1.7 e a NIC 8.5 referem o seguinte:

As omissões ou distorções de itens são materiais se puderem, individual ou coletivamente, influenciar as decisões económicas que os utentes tomam com base nas demonstrações financeiras. A materialidade depende da dimensão e da natureza da omissão ou distorção ajuizada nas circunstâncias que a rodeiam. A dimensão ou a natureza do item, ou uma combinação de ambas, pode ser o fator determinante.

#### Fraude

O relato financeiro fraudulento envolve distorções intencionais, incluindo omissões de quantias ou de divulgações nas demonstrações financeiras para enganar os utentes de demonstrações financeiras. (Norma Internacional de Auditoria (ISA) 240.A2)

A apropriação indevida de ativos envolve o roubo dos ativos de uma entidade. É muitas vezes acompanhada de registos ou documentos falsos ou suscetíveis de induzir em erro, a fim de esconder o facto de que os ativos estão em falta ou foram dados como garantia sem a devida autorização. (ISA 240.A5)

#### Erros

Um erro é uma distorção não intencional nas demonstrações financeiras, incluindo a omissão de um montante ou divulgação. (Glossário de termos do IFAC)

Erros de períodos anteriores são omissões, e distorções, nas demonstrações financeiras da entidade de um ou mais períodos anteriores decorrentes da falta de uso, ou uso incorreto, de informação fiável que:

- a) Estava disponível quando as demonstrações financeiras desses períodos foram autorizadas para emissão; e
- b) Poderia razoavelmente esperar-se que tivesse sido obtida e tomada em consideração na preparação e na apresentação dessas demonstrações financeiras.

Tais erros incluem os efeitos de erros matemáticos, erros na aplicação de políticas contabilísticas, descuidos ou interpretações incorretas de factos e fraudes. [NIC 8.5]

### Gerência/Conselho de Administração

As referências “a Gerência/Conselho de Administração” devem ser lidas como “a Gerência/Conselho de Administração e, quando apropriado os encarregados da governação”. [ISA 580.8]

### Partes relacionadas

Uma parte relacionada é uma pessoa ou entidade relacionada com a entidade que está a preparar as suas demonstrações financeiras (referida na NIC 24 como a “entidade relatora”).

- (a) Uma pessoa ou um membro íntimo da sua família é relacionado com uma entidade relatora se:
  - i) Tiver o controlo ou controlo conjunto da entidade relatora;
  - ii) Tiver uma influência significativa sobre a entidade relatora; ou
  - iii) For membro do pessoal chave da gerência da entidade relatora ou de uma empresa-mãe dessa entidade relatora;
- (b) Uma entidade é relacionada com uma entidade relatora se estiver cumprida qualquer uma das seguintes condições:
  - i) A entidade e a entidade relatora são membros de um mesmo grupo (o que implica que as empresas-mãe, subsidiárias e subsidiárias colegas estão relacionadas entre si);
  - ii) Uma entidade é associada ou constitui um empreendimento comum da outra entidade (ou é associada ou constitui um empreendimento comum de um membro de um grupo a que pertence a outra entidade);
  - iii) Ambas as entidades são empreendimentos comuns da mesma parte terceira;
  - iv) Uma entidade representa um empreendimento comum da entidade terceira e a outra entidade é associada da entidade terceira;
  - v) A entidade é um plano de benefícios pós-emprego a favor dos empregados da entidade relatora ou de uma entidade relacionada com a entidade relatora. Se uma entidade relatora for ela própria um plano desse tipo, os empregadores promotores são também relacionados com a entidade relatora;
  - vi) A entidade é controlada ou conjuntamente controlada por uma pessoa identificada na alínea a);

- vii) Uma pessoa identificada na alínea (a)(i) detém uma influência significativa sobre a entidade ou é membro do pessoal chave da gerência da entidade (ou de uma empresa-mãe da entidade).
- viii) Uma entidade relatora está isenta dos requisitos de divulgação do parágrafo 18 no que respeita às transações e saldos pendentes, incluindo compromissos, com as seguintes partes relacionadas:
  - a) Uma administração pública que controle, controle conjuntamente ou tenha influência significativa sobre a entidade relatora; e
  - b) Outra entidade que seja parte relacionada pelo facto de a mesma administração pública controlar, controlar conjuntamente ou ter influência significativa tanto sobre a entidade relatora quanto sobre essa outra entidade.

**Transação com partes relacionadas** - é uma transferência de recursos, serviços ou obrigações entre uma entidade relatora e uma entidade relacionada, independentemente de haver ou não um débito de preço.

**Anexo II**

**Resumo das distorções de auditoria não corrigidas**

(valores expressos em euros)

Descrição	Balanço (activo/passivo)		Resultados do período		Capital Próprio	
	Débito	Crédito	Débito	Crédito	Débito	Crédito
<b>Efeito das distorções de auditoria do ano:</b>						
Provisão para contingências fiscais	103.891	-	-	103.891	-	103.891
<b>Total das distorções de auditoria não corrigidas</b>	<b>103.891</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>103.891</b>	<b>-</b>	<b>103.891</b>

*S. Vieira*  
*M. C.*