

# RELATÓRIO DE GESTÃO EXERCÍCIO DE 2014



## **Órgãos Sociais**

### **Mesa da Assembleia Geral**

Dr. João Manuel Pereira de Lima de Freitas e Costa, *Presidente*

Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes, *Secretário*

### **Conselho de Administração**

Dr. Álvaro Manuel Ricardo Nunes, *Presidente*

Dr. Carlos de Sottomayor Vaz Antunes, *Vice-Presidente e Presidente da Comissão de Auditoria*

Prof. Doutora Clara Patrícia Costa Raposo, *Vogal e Membro da Comissão de Auditoria*

Prof. Dra. Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso, *Vogal e Membro da Comissão de Auditoria*

Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, *Vogal e Administrador Delegado*

Eng. Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, *Vogal e Administrador Delegado*

Sir Thomas d'Eyncourt John Thompson, *Vogal*

Dra. Ana Maria Fernandes de Almeida, *Vogal*

Dra. Maria Carmen Cunha de Oliveira Marmelada Rodrigues dos Santos, *Vogal*

### **Revisor Oficial de Contas**

Caiano Pereira, António e José Reimão, SROC, representada por Dr. Luís Pedro Caiano Pereira

### **Secretário da Sociedade e *Compliance Officer***

Dra. Ana Margarida de Sá Gonçalves Antunes

## **Fundos sob gestão**



### **Santa Casa 2004**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €52,5 milhões (em liquidação)  
Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos



### **Portuguese Prime Property Box**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €15,7 milhões  
Banco depositário: Banco Invest



### **Fundor**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €18,6 milhões  
Banco depositário: Banco Invest



### **Portugal Retail Europark Fund**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €17,0 milhões  
Banco depositário: Banco Invest



### **Viriatvs**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €7,0 milhões  
Banco depositário: Banco Invest



### **Galleon Capital Partners**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €6,5 milhões  
Banco depositário: Banco Invest



### **Sertorius**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €92,1 milhões  
Banco depositário: Banco Invest



### **Lusitânia**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €5,0 milhões (em liquidação)  
Banco depositário: Banco Invest



### **ImoGenesis**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €1,6 milhões (em liquidação)  
Banco depositário: Banco Invest



### **Ulysses**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €0,5 milhões  
Banco depositário: Banco Invest



### **Coimbra Viva I**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €5,1 milhões  
Banco depositário: Deutsche Bank



### **FOUR Fund**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €7,8 milhões (em liquidação)  
Banco depositário: Banco Invest



### **Quinta da Ombria**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €19,8 milhões  
Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos

**Nexponor SICAFI**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €50,7 milhões  
Banco depositário: Banco Invest

**IMOReserve**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €5,9 milhões  
Banco depositário: Banco Invest

**OLISSIPO**

*Gross Asset Value* a 31.12.14: €10,6 milhões  
Banco depositário: Banco Português de Gestão

### Ambiente de negócio

O ano de 2014 ficou marcado pela persistência de taxas de crescimento positivas do Produto Interno Bruto ("PIB") nos quatro trimestres do ano, depois da ocorrência de uma primeira variação homóloga positiva no último trimestre do ano transacto. A taxa de crescimento *year on year* fixou-se em 0,9%, valor modesto mas recebido com júbilo, depois de 11 taxas de crescimento trimestral negativas entre 2011 e o terceiro trimestre de 2013, e de três anos consecutivos de queda do PIB. Este resultado deveu-se à manutenção do crescimento das exportações (2,6%) e ao regresso do crescimento da procura interna (2,3%), não obstante a reiterada queda do consumo público (-0,5%). O saldo conjunto das Balanças Corrente e de Capitais, medida da capacidade de financiamento da economia, voltou a ser positivo (2,6% do PIB). Os preços mantiveram-se praticamente estáveis, com uma taxa de variação anual negligenciável (-0,1%). A actividade da Sociedade decorreu assim em ambiente de crescimento, ainda que pouco expressivo.

### Actividade da Sociedade

Em Janeiro a Sociedade foi galardoada com o Euronext Lisbon Award para "Financial Innovation", pela montagem do primeiro SICAFI português, a Nexponor SICAFI. O Conselho de Administração regista a distinção, atribuída pela primeira vez a uma Sociedade Gestora, com particular apreço.

Em 2014 os resultados voltaram a subir, para o que contribuiu decisivamente o crescimento das comissões de gestão (+12%) e o registo, pela primeira vez desde a aquisição do controle da Sociedade à Imoloc, de reposições líquidas de provisões.

O volume de negócios subiu 10,2%, depois de dois anos consecutivos de queda, e fixou-se em níveis superiores aos de 2012 (figura 1).

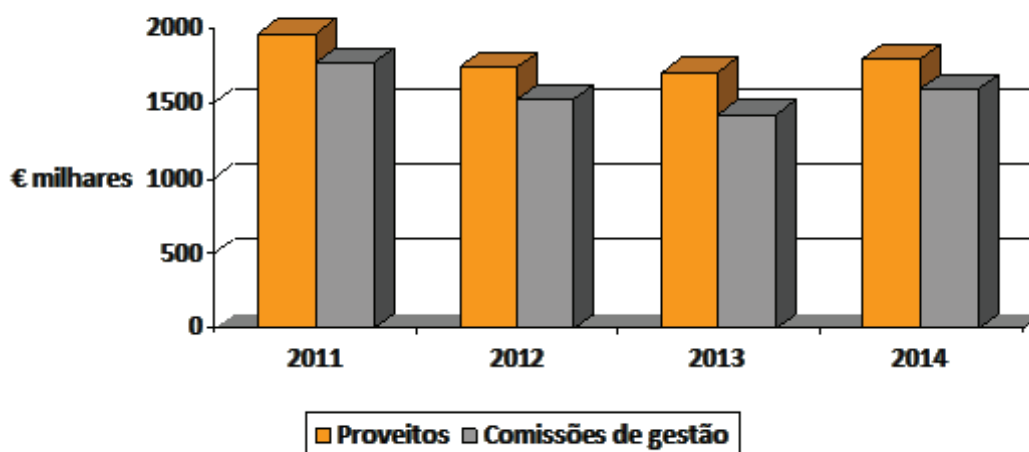


Figura 1: Volumes de negócio, 2011-2014 (fonte: análise FundBox)

O EBITDA cresceu pelo segundo ano consecutivo, desta vez 193%, como patente na figura 2.

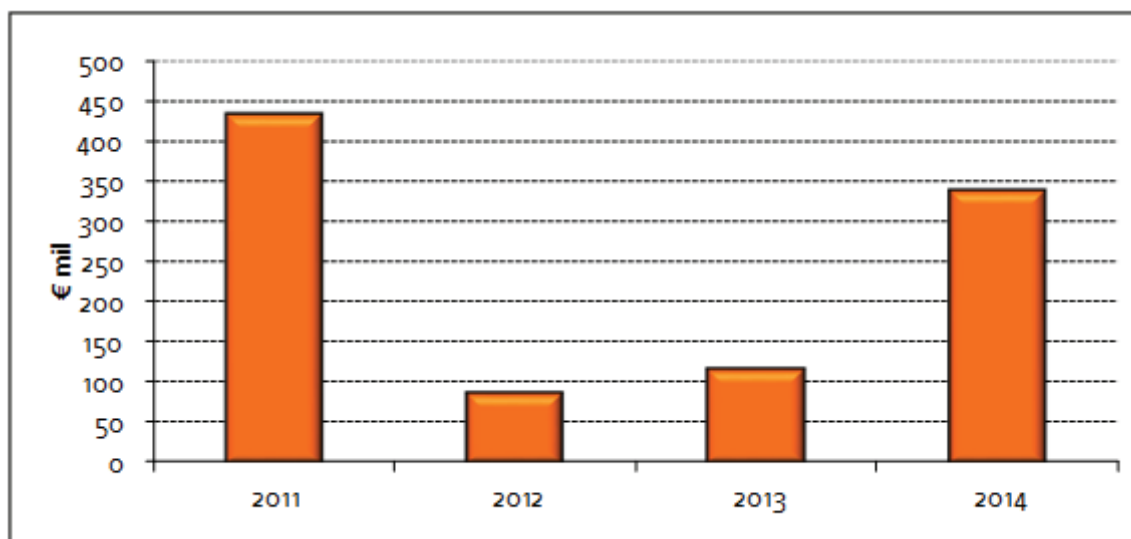


Figura 2: EBITDA, 2011-2014 (fonte: análise FundBox)

### Colocação de fundos de investimento imobiliário

Em 2014 a Sociedade não colocou qualquer novo fundo, tendo solicitado a 12 de Agosto autorização para a constituição de um fundo especial fechado, a denominar SaltBox, autorização que a Comissão do Mercado de Valores Mobiliários veio a conceder a 9 de Janeiro de 2015.

### Capitalização

Em 2014 o *Net Asset Value* ("NAV") dos fundos sob gestão caiu 9,4%, decréscimo que foi acompanhado por uma subida dos fundos próprios, impulsionada pelo crescimento dos lucros. A capacidade não utilizada de gestão de fundos subiu pelo segundo ano consecutivo (€310 milhões a 31 de Dezembro de 2014 *versus* €276 milhões um ano antes), por força do incremento dos fundos próprios e da redução do valor dos activos sob gestão (figura 3).

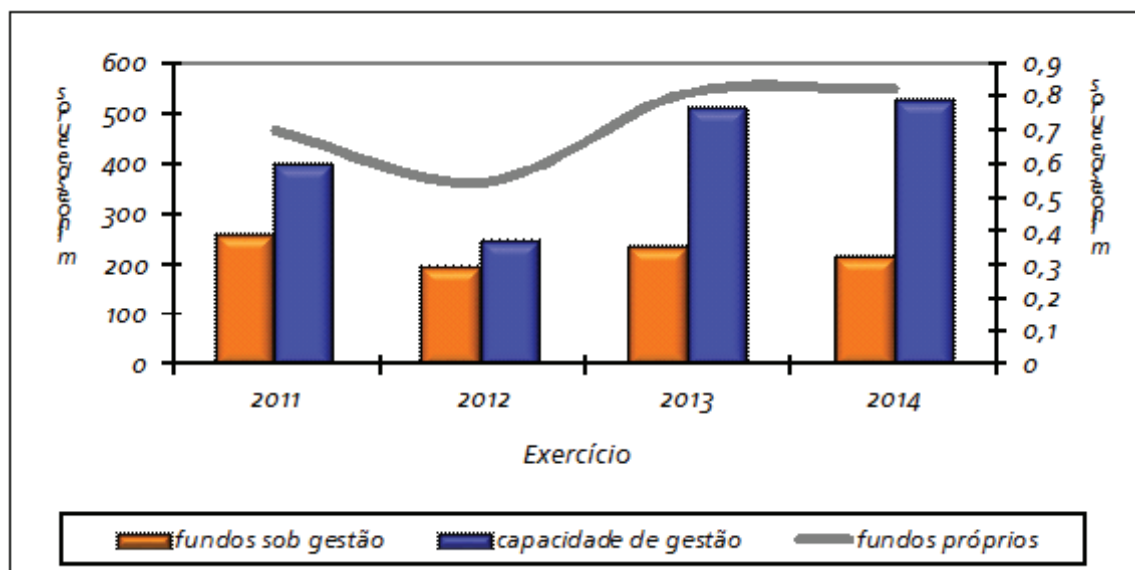


Figura 3: capitalização da Sociedade, 2011-2014 (fonte: análise FundBox)

### Investimento

Pela segunda vez consecutiva, as aquisições de imobilizado foram inferiores às alienações.

### Exploração

No exercício de 2014 a Sociedade apresentou lucros próximos do nível atingido em 2011 (figura 4).

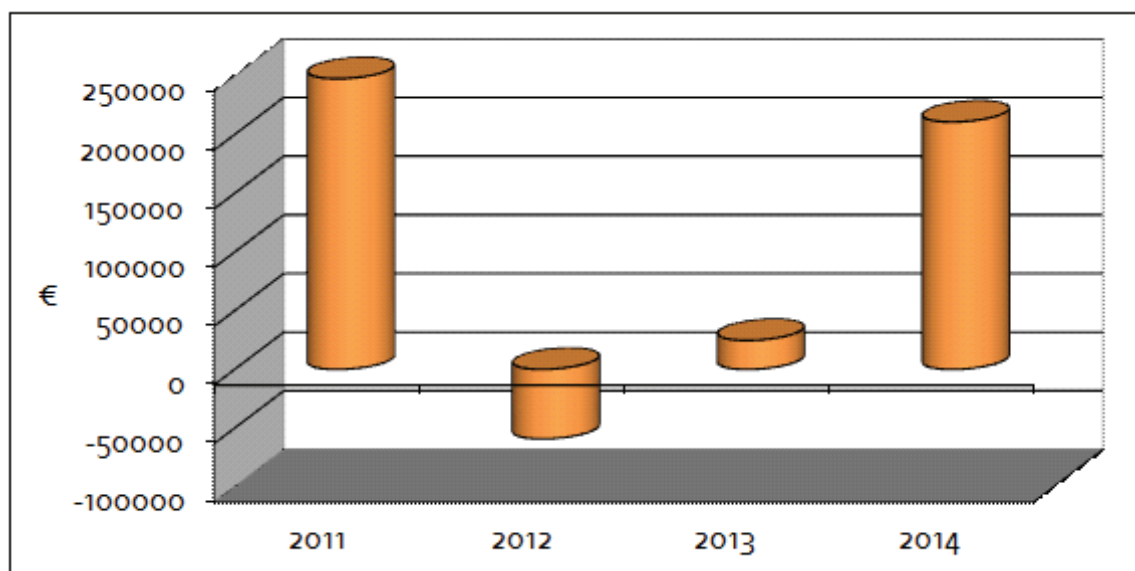


Figura 4: Resultados Líquidos, 2011-2014

A margem *EBITDA* acompanhou a subida do *EBITDA* também, fixando-se em 19% (7% em 2013), tal como o *Return on Capital Employed*<sup>1</sup>, que progrediu

<sup>1</sup> Definido como a razão entre EBITDA e fundos próprios.

pujantemente para 41% (15% em 2013), em reflexo do robustecimento do *EBITDA*. A figura 5 apresenta a evolução destes indicadores.

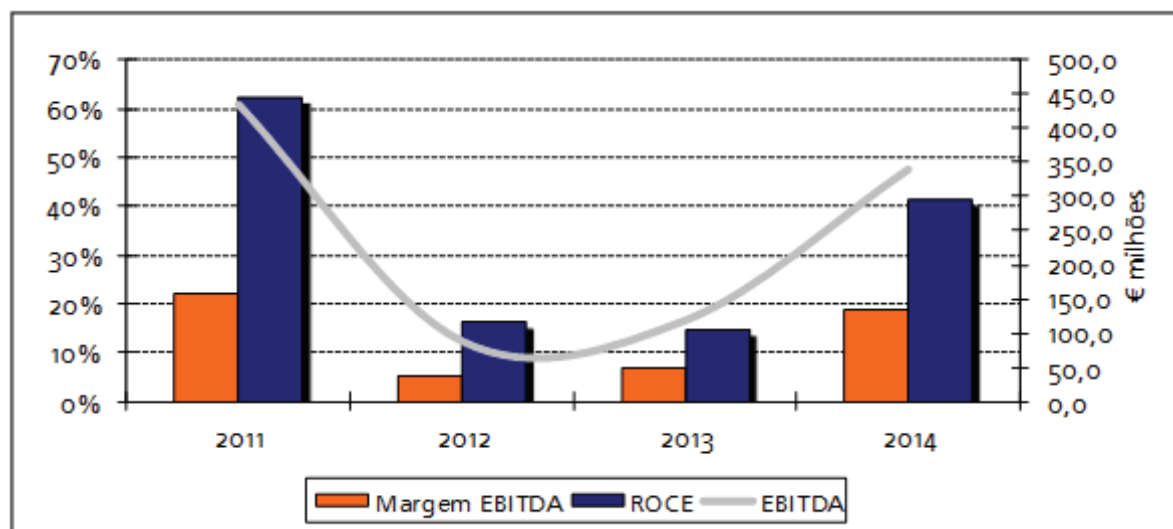


Figura 5: EBITDA, margem EBITDA e ROCE, 2011-14

### Perspectivas para 2015

A Sociedade Gestora continuará empenhada na rentabilização dos capitais dos investidores que nela confiam, e diligenciará para explorar as oportunidades que o mercado proporcione quanto à angariação de novos mandatos.

### Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se a seguinte aplicação para os resultados líquidos do exercício, no valor de €210.174,63 (duzentos e dez mil cento e setenta e quatro euros e sessenta e três cêntimos):

- Para reserva legal: 10% do resultado do exercício, no valor de €21.017,46 (vinte e um mil e dezassete euros e quarenta e seis cêntimos);
- Para participação nos resultados: 28,5% do resultado do exercício, no valor de €60.000,00 (sessenta mil euros);
- Para reserva livre: 23,4% do resultado do exercício, no valor de €49.157,17 (quarenta e nove mil cento e cinquenta e sete euros e dezassete cêntimos);
- Para dividendos: €0,10 (dez cêntimos) por acção, correspondentes a 13,33% do respectivo valor nominal e a 38% do resultado do exercício, no valor de €80.000,00 (oitenta mil euros).

### Agradecimentos

O Conselho de Administração deseja apresentar os seus agradecimentos

- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, pelo valioso e pronto acompanhamento dos negócios sociais;
- Aos Bancos depositários dos Fundos sob gestão, pela confiança com que honram a Sociedade.

Durante o exercício de 2014 renunciou ao mandato o Sr. Dr. Alfonso Cuesta Castro, vogal do Conselho de Administração e director executivo dos fundos PREF e Viriatus desde Setembro de 2006. O Dr. Cuesta foi, durante quase nove anos de frutuosa colaboração, o rosto da British Land na FundBox, e fica associado a uma relação comercial que a Sociedade muito preza e de que muito tem beneficiado. O Conselho de Administração deseja, nesta oportunidade, desejar, nos desafios que irá abraçar, sucessos profissionais ao administrador renunciante.

O quadro de pessoal da Sociedade fez, dia a dia, por merecer uma referência especial pela dedicação demonstrada.

Lisboa, 03 de Março de 2015

Pelo Conselho de Administração, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

---

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles  
(Administrador Delegado)

---

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade  
(Administrador Delegado)



**BALANÇO A 31/12/2014**

(Valores em Euros)

	31-dez-14			31-dez-13
	Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	
	1	2	3 = 1 - 2	
<b>Activo</b>				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	700		700	625
Disponibilidades em outras instituições de crédito	89.468		89.468	23.281
Activos financeiros detidos para negociação			-	-
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados			-	-
Activos financeiros disponíveis para venda			-	-
Aplicações em instituições de crédito	200.000		200.000	-
Crédito a clientes	517.134		517.134	584.349
Investimentos detidos até à maturidade			-	-
Activos com acordo de recompra			-	-
Derivados de cobertura			-	-
Activos não correntes detidos para venda			-	-
Propriedades de investimento			-	-
Outros activos tangíveis	787.083	309.468	477.615	519.887
Activos intangíveis	130.250	126.396	3.854	9.655
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos			-	-
Activos por impostos correntes	18.692		18.692	1.138
Activos por impostos diferidos			-	-
Outros activos	676.075		676.075	663.141
<b>Total de Activo</b>	<b>2.419.402</b>	<b>435.864</b>	<b>1.983.538</b>	<b>1.802.076</b>

	31-dez-14	31-dez-13
<b>Passivo</b>		
Recursos de bancos centrais		
Passivos financeiros detidos para negociação		
Outros passivos financeiros ao justo valor através de resultados		
Recursos de outras instituições de crédito		
Recursos de clientes e outros empréstimos		
Responsabilidades representadas por títulos		
Passivos financeiros associados a activos transferidos		
Derivados de cobertura		
Passivos não correntes detidos para venda		
Provisões	577.576	581.535
Passivos por impostos correntes	70.918	32.349
Passivos por impostos diferidos		
Instrumentos representativos de capital		
Outros passivos subordinados		
Outros passivos	300.287	346.690
<b>Total de Passivo</b>	<b>948.781</b>	<b>960.573</b>
<b>Capital</b>		
Capital	600.000	600.000
Prémios de emissão	156.000	156.000
Outros instrumentos de capital		
Reservas de reavaliação		
Reservas por Impostos Diferidos		
Outras reservas e resultados transitados	417.089	411.598
Acções próprias	(348.507)	(350.707)
Resultado do exercício	210.175	24.611
Dividendos antecipados		
<b>Total de Capital</b>	<b>1.034.757</b>	<b>841.502</b>
<b>Total de Passivo e Capital</b>	<b>1.983.538</b>	<b>1.802.076</b>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS A 31/12/2014

(Valores em Euros)

	Período findo em 31-12-2014	Período findo em 31-12-2013
Juros e rendimentos similares	492	563
Juros e encargos similares	(359)	(1.217)
<b>Margem financeira</b>	<b>134</b>	<b>(653)</b>
Rendimentos de instrumentos de capital		
Rendimentos de serviços e comissões	1.798.724	1.631.725
Encargos com serviços e comissões	(1.339)	(1.651)
Resultados de activos e passivos avaliados ao justo valor através de resultados (líquido)		
Resultados de activos financeiros disponíveis para venda (líquido)		
Resultados de reavaliação cambial (líquido)	(5)	131
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração	69.660	76.071
<b>Produto bancário</b>	<b>1.867.174</b>	<b>1.705.623</b>
Custos com pessoal	753.877	918.696
Gastos gerais administrativos	777.104	628.343
Amortizações do exercício	58.992	58.754
Provisões líquidas de reposições e anulações	-3.958	42.193
Correcções de valor associadas ao crédito a clientes e valores a receber de outros devedores (líquidas de reposições e anulações)		
Imparidade de outros activos financeiros líquida de reversões e recuperações		
Imparidade de outros activos líquida de reversões e recuperações		
<b>Resultado antes de impostos</b>	<b>281.160</b>	<b>57.637</b>
Impostos		
Correntes	<b>70.986</b>	<b>33.025</b>
Diferidos	70.986	33.025
<b>Resultado após impostos</b>	<b>210.175</b>	<b>24.611</b>
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
<b>Resultado líquido do exercício</b>	<b>210.175</b>	<b>24.611</b>

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

## DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

2014

Método directo

(Valores em Euros)

RUBRICAS	31-dez-14	31-dez-13
<b>ACTIVIDADES OPERACIONAIS</b>		
Juros, comissões e outros proveitos recebidos	1.926.905 €	1.294.853 €
Juros, comissões e outros custos pagos	-1.375 €	-1.623 €
Pagamentos a fornecedores e colaboradores	-1.179.226 €	-992.359 €
Outros pagamentos e recebimentos	9.745 €	-14.778 €
Pagamento de impostos	-492.948 €	-519.053 €
<b>FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)</b>	<b>= 263.102 €</b>	<b>-232.960 €</b>
<b>ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO</b>		
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito		
Aquisições de Imobilizado	-4.532 €	-2.171 €
Dividendos	-14.159 €	-183.250 €
Alienacões de imobilizado	25.000 €	62.800 €
<b>FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)</b>	<b>= 6.310 €</b>	<b>-122.621 €</b>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO</b>		
Realizações de capital		231.000 €
Accções próprias	-3.150 €	
<b>FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)</b>	<b>= -3.150 €</b>	<b>231.000 €</b>
<b>Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)</b>	<b>+ 266.261 €</b>	<b>-124.581 €</b>
Efeito das diferenças de câmbio	0 €	-1 €
Caixa e seus equivalentes no início do período	23.906 €	148.487 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período	290.168 €	23.906 €

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

**Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**

**Demonstrações Financeiras**

**31 de Dezembro de 2014**

**Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.****Notas às Demonstrações Financeiras  
31 de Dezembro de 2014****Valores Expressos em Euros (€)****POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS****NOTA 1) – BASES DE APRESENTAÇÃO**

A **Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, doravante designada por “Fund Box – S.G.F.I.I.” tem por objecto a administração, gestão e representação de fundos imobiliários, tem a sua sede na Rua Tomás Ribeiro n.º 111 – 1050-228 Lisboa, o n.º de identificação de pessoa colectiva 502 810 696, detém o capital social de seiscentos mil euros e encontra-se matriculada na Conservatória do Registo Comercial de Lisboa, sob o n.º 502 810 696.

As demonstrações financeiras foram preparadas com base em registos contabilísticos expressos em Euros e em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas (NCA), conforme estabelecido pelo Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2005, de 21 de Fevereiro e pela Instrução nº 9/2005, de 11 de Março. As NCA correspondem às Normas Internacionais de Relato Financeiro ou International Financial Reporting Standards (IFRS) adoptadas pela União Europeia, com excepção das matérias definidas nos nºs 2º e 3º do Aviso do Banco de Portugal nº 1/2005 e nº 2 do Aviso nº 4/2005:

- a) Valorimetria e provisionamento do crédito concedido, relativamente ao qual se manterá o regime anterior (Plano de Contas para o Sector Bancário);
- b) Benefícios aos empregados, através do estabelecimento de um período para diferimento do impacto contabilístico decorrente da transição para os critérios da IAS 19;
- c) Restrição de aplicação de algumas opções previstas nos IFRS.

As demonstrações financeiras estão expressas em euros. Estas foram preparadas de acordo com o princípio do custo histórico. Activos não correntes detidos para venda são registados ao menor do seu valor contabilístico ou justo valor deduzido dos respectivos custos de venda.

A preparação de demonstrações financeiras de acordo com as NCA requer o uso de estimativas e pressupostos contabilísticos. As NCA exigem que o Conselho de Administração esteja atento a possíveis impactos na contabilização derivados da aplicação das NCA.

**NOTA 2) – PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS**

As principais políticas contabilísticas reconhecidas nas demonstrações financeiras da sociedade são as seguintes:

- **Especialização de exercícios** – A Sociedade cobra trimestralmente aos fundos geridos, excepto nos casos dos Fundos Quinta da Ombria, Imoreserve e Olissipo em que a cobrança é efectuada mensalmente, uma comissão de gestão. A referida comissão corresponde a uma taxa fixa sobre o valor líquido global de cada fundo, ou sobre o valor bruto global do fundo, dependendo do fundo em questão, sendo estas comissões contabilizadas como proveitos no mês a que dizem respeito, independentemente do momento do seu pagamento ou recebimento.

A sociedade utiliza o princípio contabilístico da especialização de exercícios na grande maioria das rubricas de custos e de proveitos.

- **Activos Tangíveis e Intangíveis** – Os activos Tangíveis e Intangíveis estão contabilizados pelos valores que resultaram da sua aquisição. Como tal encontram-se valorizados ao custo de aquisição deduzido das respectivas amortizações acumuladas.

As amortizações são calculadas pelo método das quotas constantes, utilizando-se as taxas genéricas conforme previsto no Decreto Regulamentar nº 25/2009.

As despesas de reparação e manutenção corrente do activo tangível sem grande relevo são consideradas como custos do ano em que ocorrem.

Os programas de computadores interligados ao Fund Manager são amortizados pelo período máximo de vida útil.

**NOTA 3) – DISPONIBILIDADES EM INSTITUIÇÕES DE CRÉDITO**

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	89.468	23.281
Depósitos a Prazo	200.000	0
	<b>289.468</b>	<b>23.281</b>

**NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS**

	31 Dezembro 2013	Aumentos	31 Dezembro 2014
<b>Activo</b>			
Programas Informáticos	118,752	8,172	126,924
Marcas	3,326		3,326
<b>Total</b>	<b>122,078</b>	<b>8,172</b>	<b>130,250</b>
<b>Amortizações</b>			
Programas Informáticos	109,097	13,973	123,070
Marcas	3,326	0	3,326
<b>Total</b>	<b>112,423</b>	<b>13,973</b>	<b>126,396</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>9,655</b>		<b>3,854</b>

**NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS**

	31 Dezembro 2013	Aumentos	Reduções	31 Dezembro 2014
<b>Activo</b>				
Imóveis	452,695			452,695
Mobiliário e Material	138,796			138,796
Máquinas e Ferramentas	50,784			50,784
Equipamento Informático	71,798	3,221	1,803	73,216
Instalações Interiores	15,113	140		15,253
Material de Transporte	74,725		45,850	28,875
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
Outros activos Tangíveis	24,125			24,125
<b>Total</b>	<b>831,375</b>	<b>3,461</b>	<b>47,653</b>	<b>787,083</b>
<b>Amortizações</b>				
Imóveis	27,942	6,985		34,927
Mobiliário e Material	111,080	7,818		118,898
Máquinas e Ferramentas	40,251	3,583		43,834
Equipamento Informático	62,523	6,464	1,190	67,797
Instalações Interiores	10,310	1,488		11,798
Material de Transporte	56,044	18,681	45,850	28,875
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
<b>Total</b>	<b>311,488</b>	<b>45,019</b>	<b>47,040</b>	<b>309,468</b>
<b>Saldo Líquido</b>	<b>519,887</b>			<b>477,615</b>

**NOTA 6) – OUTROS ACTIVOS**

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Rendimentos a Receber		
Juros de Aplicações	15	
Comissões de Gestão	579,288	606,298
Consultoria	35,977	17,712
Devedores Diversos	36,605	12,668
Outros Activos		
Fundo Compensação	226	
Despesas c/ Encargo Diferido	23,964	26,463
	<b>676,075</b>	<b>663,141</b>

O saldo apresentado referente a Comissões de Gestão é regularizado trimestralmente/mensalmente, conforme descrito no regulamento de gestão dos fundos geridos pela Fund Box, sendo o respectivo pagamento efectuado no mês seguinte ao fim de cada trimestre/mês.

**NOTA 7) – CUSTOS DIFERIDOS**

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Custos Diferidos		
Seguros	15,986	26,463
Rendas	4,112	5,702
Outros	3,866	3,001
	<b>23,964</b>	<b>35,166</b>

**NOTA 8) – PASSIVOS**

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Credores		
Estado	26,967	78,564
Outros Credores	98,080	121,358
Dividendos	0	0
Encargos a Pagar	175,239	141,465
Outras Receitas c/Rend.Diferido	0	5,304
	<b>300,286</b>	<b>346,691</b>

O valor em dívida ao Estado está relacionado com impostos e contribuições para a Segurança Social a pagar. Relativamente à dívida a Outros Credores esta diz respeito aos montantes a serem pagos aos Fornecedores de Fornecimentos e Serviços Externos e a despesas a serem pagas aos Colaboradores.

Quanto aos Encargos a Pagar, estes referem-se maioritariamente a encargos com subsídios de férias e mês de férias do exercício corrente, mas a pagar no ano seguinte, tal como outros encargos administrativos relativos ao ano presente mas a liquidar no ano 2015.



**NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS**

Em 31 de Dezembro de 2014, o capital da Fund Box é detido pelas seguintes entidades:

	Número de Acções	Valor Nominal	Percentagem
Alpalantri - SGPS, Lda	293,613	220,210	36,70%
Famigeste - SGPS, SA	136,630	102,473	17,08%
Santo Amaro - SGPS, SA	105,328	78,996	13,17%
Banco Efisa, SA	69,276	51,957	8,66%
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão	53,851	40,388	6,73%
Santa Casa da Misericórdia de Lisboa	43,755	32,816	5,47%
Isabel Maria Marques Ucha	13,868	10,401	1,73%
João Paulo Safara	423	317	0,05%
Joaquim Meirelles	3,500	2,625	0,44%
Manuel Monteiro de Andrade	1,500	1.125	0,19%
Ulissul - Sociedade Imobiliária, Lda	256	192	0,03%
MEAF, Lda	10,000	7,500	1,25%
Acções Próprias	68,000	51,000	8,50%
	800,000	600,000	100%

	Total da Situação Líquida	Capital	Reservas e Resultados Transitados	Prémios de Emissão	Acções Próprias	Resultado Líquido do Exercício
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	841,502	600,000	411,598	156,000	-350,707	24,611
Transferência para Resultados Transitados	-24,611					-24,611
Transferência para Reservas	5,491		5,491			
Utilização de Reservas						
Reservas por Impostos Diferidos						
Aquisição de Acções Próprias	-3,150				-3,150	
Alienação de Acções Próprias	5.350				5,350	
Aquisição de Acções Ordinárias						
Prémios de emissão						
Resultado Líquido do Exercício	210,175					210,175
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	1,034,757	600,000	417,089	156,000	-348,507	210,175

Conforme deliberado na Assembleia Geral de 27 de Março de 2014, o montante de 24,611 euros do Resultado Líquido do Exercício de 2013 foi aplicado da seguinte forma: 2,461 euros (corresponde a 10% do resultado do exercício) para reserva legal, 4,500 euros (corresponde a 18,3% do resultado do exercício) para participação nos resultados, 1,650 euros (corresponde a 6,7% do resultado do exercício) para reserva livre e 16,000 euros para dividendos, correspondendo a 0,02 euros por acção e a 65% do resultado do exercício.

O saldo das reservas e resultados transitados a 31 de Dezembro de 2014 é composto pelas seguintes montantes: 220,806 euros referente a reservas legais, 159,276 referente

a reservas livres, 96,163 euros respeitante a reserva especial para estabilização de dividendos e 59,156 euros referente ao resultado líquido negativo do exercício de 2013.

#### NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

Os rendimentos e encargos de serviços e comissões apresentam-se da seguinte forma:

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	1,597,264	1,426,265
Outras Comissões		
Consultoria Imobiliária	201,460	205,460
	<u>1,798,724</u>	<u>1,631,725</u>
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	1,339	1,651
	<u>1,339</u>	<u>1,651</u>
Saldo Líquido	<u>1,797,385</u>	<u>1,630,074</u>

#### NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Combustíveis	10,531	7,953
Rendas e Alugueres	92,700	82,710
Comunicações	21,584	23,174
Deslocações, Estadas e Representação	22,937	43,616
Publicidade e Edição de Publicações	9,801	41,810
Conservação e Reparação	2,870	5,770
Serviços Especializados	379,671	388,318
Outros Custos	237,010	34,993
	<u>777,104</u>	<u>628,343</u>

#### NOTA 12) – IMPOSTOS

A Fund Box está sujeita a tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC) à taxa de 23% para matéria colectável, tal como a correspondente derrama.

À data de 31 de Dezembro de 2014 do montante de imposto estimado de 70,918 euros, 21,739 euros dizem respeito a tributações autónomas.

Adicionalmente existiu uma correção de imposto por insuficiência de estimativa referente ao exercício de 2013 no montante de 67,40 euros.

**NOTA 13) – GASTOS COM PESSOAL**

Os custos com o pessoal repartem-se da seguinte forma:

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Remunerações		
Órgãos Sociais	277,934	387,426
Empregados	332,329	359,850
Encargos sociais		
Órgãos Sociais	55,675	68,369
Empregados	65,270	72,401
Seguros	21,969	24,665
Outros	700	5,986
	<u>753,876</u>	<u>918,696</u>

Durante o exercício 2014, a Fund Box teve ao seu serviço 6 membros de órgãos sociais remunerados e 16 colaboradores.

**NOTA 14) – OUTROS RESULTADOS**

	31 Dezembro 2014	31 Dezembro 2013
Proveitos		
Ganhos em Activos Não Financeiros	25,037	62,800
Outros Rendimentos Operacionais	45,917	16,277
	<u>70,954</u>	<u>79,077</u>
Custos		
Outros Impostos	1,294	1,966
Outros Gastos Operacionais		1,040
	<u>1,294</u>	<u>3,006</u>
Saldo Líquido	<u>69,660</u>	<u>76,071</u>

O saldo dos Juros e Rendimentos Similares dizem respeito a juros obtidos em aplicações financeiras, particularmente depósitos a prazo.

Outros Rendimentos Operacionais referem-se essencialmente ao reconhecimento dos rendimentos obtidos do estágio profissional a decorrer no âmbito do programa do IEFP e ao reconhecimento do rendimento proveniente do service contract existente entre a sociedade e a FundBox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Mobiliário, SA.

**NOTA 15) – PROVISÕES**

	Saldo em 31/12/2013	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31/12/2014
Provisões para crédito vencido	521,535	225,343	238,955	507,923
Provisões para outros riscos	60,000	9,653	-	60,653
Total	581,535	234,996	238,955	577,576

Durante o ano de 2014 foram constituídas provisões no montante de 234,996 euros. Deste montante 225,343 euros dizem respeito a provisões para crédito vencido referentes a Fundos de Investimento Imobiliário e outras Sociedades que, por dificuldades de tesouraria, não liquidaram as respectivas comissões de gestão nos períodos e existiam dúvidas quanto ao seu pagamento. O remanescente (9,653 euros) refere-se a uma provisão para outros riscos constituída na sequência de um processo de injunção instaurado à Sociedade conforme explicado na nota 20 deste Anexo.

Em baixo indicam-se as provisões existentes actualmente:

Provisões	Descrição	Data início dívida	Valor dívida	Valor Provisões
<b>Fundos de Investimento Imobiliário</b>				
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jan-09	15,000.00 €	15,000.00 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-abr-09	15,000.00 €	15,000.00 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jul-09	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-jul-09	17,950.66 €	17,950.66 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-out-09	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-out-09	18,147.92 €	18,147.92 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jan-10	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-jan-10	18,148.02 €	18,148.02 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-abr-10	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-abr-10	17,753.40 €	17,753.40 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jul-10	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-jul-10	17,950.66 €	17,950.66 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-out-10	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-out-10	18,147.92 €	18,147.92 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-jan-11	18,147.92 €	18,147.92 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jan-11	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-abr-11	17,753.40 €	17,753.40 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-abr-11	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-jul-11	17,950.66 €	17,950.66 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jul-11	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-out-11	18,147.92 €	18,147.92 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-out-11	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-jan-12	18,147.92 €	18,147.92 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jan-12	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-abr-12	17,901.52 €	17,901.52 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-abr-12	15,000.00 €	15,000.00 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	1-jul-12	17,901.52 €	17,901.52 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	1-jul-12	659.34 €	659.34 €

Imogenes	Comissão de Gestão	1-out-12	6,098.32 €	6,098.32 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-dez-13	4,750.00 €	4,750.00 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-jan-14	4,750.00 €	4,750.00 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-fev-14	4,750.00 €	4,750.00 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-mar-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-abr-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-mai-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-jun-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-jul-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-ago-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-set-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-out-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-nov-14	1,000.00€	1,000.00€
Imoreserve	Comissão de Gestão	1-dez-14	1,000.00€	1,000.00€

---

**Sociedades**

Encosta da Tapada	Consultoria	1-dez-12	3,658.00 €	3,658.00 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	1-dez-13	12,300.00 €	12,300.00 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	1-abr-14	4,612.50 €	4,612.50 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	1-jul-14	4,612.50 €	4,612.50 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	1-out-14	4,612.50 €	4,612.50 €
Monte da Quinta Propriedades	Consultoria	1-jul-14	3,056.69 €	764,17 €
Monte da Quinta Propriedades	Consultoria	1-out-14	9,225.00 €	2,306.25 €

---

Total			517,134	507,923
-------	--	--	---------	---------

---

Durante o ano de 2014 foi efectuada uma reversão na dívida do Monte da Quinta e da U-Shape no montante de 14,416 euros e 25,369 euros, respectivamente, uma vez que se verificou o recebimento deste montante. Foi efectuada igualmente uma reversão de uma provisão da SunHouse no montante de €1,635. Também no decorrer do exercício foram efectuadas uma reversões relativas às dívidas do Fundo Galleon e Santa Casa 2004 no montante de 196,004 euros e 1,531, respectivamente.

Pelo facto da sociedade MagnoliaStorm não ter efectuado até ao momento o pagamento das facturas em dívida, e pelas mesmas estarem em dívida há mais de um ano, as provisões foram incrementadas para 100%, sendo que a Junho de 2014 a provisão encontra-se em 50% do valor em dívida. Para a dívida da sociedade Monte da Quinta Propriedades encontra-se registada uma provisão de 25% do montante.

---

**NOTA 16) – ENTIDADES RELACIONADAS**


---

Referente aos anos de 2014 e 2013 devem-se referir a existência dos seguintes saldos e transacções com entidades relacionadas:

	31 Dezembro 2014			31 Dezembro 2013		
	Rui Alpalhão	U-Shape	FundBox Holdings	Rui Alpalhão	U-Shape	FundBox Holdings
Saldos de Balanço						
Devedores Diversos		4,428		201	41,513	427
Saldos da Demonstração de Resultados						
Gastos com o Pessoal						
Ganhos em Activos Tangíveis						
		4,428		201	41,513	427
			Acções Próprias			Acções Próprias
Membros do Conselho de Administração						
Dr. João Paulo Batista Safara			-3,150			3,275
Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles			2,675			3,275
Eng. Manuel Monteiro de Andrade			2,675			2,831
			2,200			9,381

#### NOTA 17) – RISCOS FINANCEIROS

Da análise dos diferentes riscos financeiros possíveis, a empresa detectou estar pouco exposta a qualquer deles, conforme se descreve seguidamente:

Justo valor – tendo em consideração a natureza dos activos e passivos, é considerado razoável que o justo valor dos mesmos não difere do valor contabilístico dos mesmos.

Risco cambial todos os activos e passivos da FundBox – SGFII, SA estão expressos em Euros. Deste modo, a sociedade considera não estar exposta ao risco cambial.

Risco de liquidez e de taxa de juro – as aplicações financeiras efectuadas pela FundBox – SGFII, SA são de curto prazo e de risco reduzido ou nulo, sendo as taxas de juro definidas no momento inicial da aplicação financeira. Deste modo, a sociedade entende não estar exposta ao risco de liquidez e de taxa de juro.

Risco de crédito – todas as operações efectuadas pela FundBox – SGFII, SA são efectuadas com recurso a capitais próprios e nunca com recurso a capitais alheios, pelo que o risco de crédito é nulo face a capitais alheios. É no entanto importante de referir que existe o risco de crédito, apesar de grau moderado, nas cobranças das comissões de gestão e prestações de serviços efectuadas a terceiros, pelas dificuldades de liquidez que se verificam em alguns Fundos de Investimento geridos pela sociedade, e pela dificuldade de cobrança a alguns clientes referentes a prestações de serviços já efectuadas.

#### NOTA 18) – GESTÃO DE CAPITAL

A FundBox – SGFII, SA encontra-se sujeita à supervisão pelo Banco de Portugal. No final do mês de Dezembro de 2014 a sociedade apresenta Fundos Próprios no montante de 820,728 euros que geram uma capacidade de gestão de Fundos até ao limite aproximado de 520,7 milhões de euros.

Actualmente os fundos sob gestão totalizam um valor líquido global aproximado de 210 milhões.

---

**NOTA 19) – VALORES ADMINISTRADOS**

---

Os valores administrados pela sociedade através dos Fundos de Investimento Imobiliário sob gestão são os seguintes:

**Fundo Santa Casa 2004**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	52,504,719
Passivo	5,338,984
Capital do Fundo	47,165,734
Resultado	271,326
UP's em Circulação	10,000,000

**Fundo Portuguese Prime Property Box**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	15,682,771
Passivo	964,723
Capital do Fundo	14,718,048
Resultado	-686,437
UP's em Circulação	3,340,563

**Fundo Fundor**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	18,631,706
Passivo	11,934,250
Capital do Fundo	6,697,456
Resultado	5,422,223
UP's em Circulação	10,000

**Fundo Portugal Retail Europark Fund**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	17,046,562
Passivo	1,202,986
Capital do Fundo	15,843,576
Resultado	1,142,664
UP's em Circulação	13,042,882

**Fundo Viriatus**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	7,042,800
Passivo	1,536,975
Capital do Fundo	5,505,825
Resultado	-176,117
UP's em Circulação	10,205,331

**Fundo Galleon**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	6,501,463
Passivo	196,872
Capital do Fundo	6,304,591
Resultado	782,963
UP's em Circulação	582,227

**Fundo Sertorius**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	92,082,044
Passivo	75,025,308
Capital do Fundo	17,056,736
Resultado	-3,825,733
UP's em Circulação	8,064,527

**Fundo Lusitânia**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	4,950,044
Passivo	395,518
Capital do Fundo	4,554,526
Resultado	-56,818
UP's em Circulação	500,000

**Fundo Imogénesis**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	1,605,166
Passivo	1,609,962
Capital do Fundo	-4,796
Resultado	-30,774
UP's em Circulação	500,000



**Fundo Ulysses**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	492,680
Passivo	358,071
Capital do Fundo	134,609
Resultado	-808,334
UP's em Circulação	1,645,057

**Fundo Coimbra Viva I**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	5,130,795
Passivo	55,740
Capital do Fundo	5,075,055
Resultado	-268,267
UP's em Circulação	581,975

**Fundo Four Fund**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	7,791,612
Passivo	2,992,539
Capital do Fundo	4,799,073
Resultado	564,448
UP's em Circulação	500,000

**Fundo Quinta da Ombria**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	19,849,377
Passivo	2,092,447
Capital do Fundo	17,756,930
Resultado	-1,204,847
UP's em Circulação	21,951

**Fundo Nexponor**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	50,721,084
Passivo	452,028
Capital do Fundo	50,269,056
Resultado	-14,965,018
UP's em Circulação	13,124,240

**Fundo Imoreserve**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	5,890,242
Passivo	852,208
Capital do Fundo	5,038,034
Resultado	99,611
UP's em Circulação	13,487

**Fundo Olissipo**

	31 Dezembro 2014
Activo Líquido	10,652,765
Passivo	1,390,782
Capital do Fundo	9,342,983
Resultado	-78,999
UP's em Circulação	646,215

**NOTA 19) – PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS E LINHAS DE NEGÓCIO**

Todos os proveitos registados pela sociedade tiveram origem no mercado nacional.

**NOTA 20) – OUTRAS DIVULGAÇÕES**

A FundBox informa, no tocante ao processo de contra-ordenação 8/2010 instaurado pela Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) em 2011 contra a FundBox no âmbito do exercício da actividade de gestão de fundos imobiliários, o seguinte:

A Sociedade interpôs recurso para o Tribunal da Relação de Lisboa da sentença contra si proferida pelo Tribunal da Concorrência, Regulação e Supervisão, que condenou a Fundbox, em cúmulo jurídico, na coima única de € 40.000,00. Em sede de recurso, veio o tribunal superior a absolver parcialmente a FundBox, revogando uma das contra-ordenações pelas quais a Sociedade ia condenada, mantendo a condenação quanto às demais contra-ordenações.

Contudo, o acórdão proferido em 4 de Junho de 2014 pelo Tribunal da Relação de Lisboa continha, no entender da Sociedade, nulidades e inconstitucionalidades, pelo que a FundBox apresentou reclamação com vista à respectiva correcção. Na sequência deste requerimento, foi a Sociedade notificada em Outubro da nova decisão do Tribunal da Relação de Lisboa, que deferiu parcialmente a reclamação apresentada, em especial no que concerne à falta de fundamentação sobre a decisão de manutenção do valor da coima na sequência da absolvição de uma das contra-ordenações.

Nestes termos, ainda que o Tribunal da Relação de Lisboa admita que não foi explicada no primeiro acórdão proferido a decisão de manutenção da coima, justificou a motivação, decidindo pela manutenção do montante da coima em € 40.000,00.

Inconformada com o teor desta decisão e, bem assim, com o teor das nulidades e

inconstitucionalidades ainda verificadas, a Sociedade apresentou recurso para o Tribunal Constitucional em Outubro de 2014, inexistindo desenvolvimentos posteriores quanto ao mesmo requerimento, não tendo ainda a decisão transitado em julgado.

Para além do processo de contra-ordenação supra referido, a FundBox recebeu em Dezembro de 2014 a acusação deduzida pela CMVM no âmbito do processo 42/2012 âmbito do exercício da actividade de gestão de fundos imobiliários.

A Sociedade exerceu o seu direito de audição prévia em Janeiro de 2015, ou seja, já após o fecho de contas do exercício, aguardando-se a decisão da autoridade administrativa que determinará o eventual montante da coima a pagar.

Relativamente ao processo de injunção instaurado por Diogo Pessoa de Carvalho de Mendia em Novembro de 2014 contra a Sociedade, a mesma informa que o autor reclamou o pagamento da quantia de capital de € 9.653,43, a título de incumprimento contratual de pagamento de rendas.

A FundBox apresentou no prazo legal a sua oposição a este procedimento no dia 24 do referido mês, inexistindo desenvolvimentos processuais desde essa data.

---

TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

---

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

---

# RELATÓRIO E PARECER DA COMISSÃO DE AUDITORIA DA FUNDBOX SGFII S.A. SOBRE O RELATÓRIO E CONTAS RELATIVOS AO EXERCÍCIO DE 2014

## 1. Preâmbulo

Ao abrigo do disposto:

- na alínea g) do n.º 1. do Art.º 423.º-F do Código das Sociedades Comerciais;
- no Artigo 26.º dos Estatutos da Sociedade;
- e na alínea h) do n.º 1 do Artigo Quinto do Regulamento Interno da Comissão de Auditoria (*RICA*) da Fundbox SGFII S.A.,

vem a Comissão de Auditoria da **Fundbox** dar o seu parecer sobre o Relatório e Contas para o exercício findo a 31 de Dezembro de 2014.

## 2. Actividades de fiscalização

A Comissão de Auditoria, no âmbito das suas competências e no exercício das suas funções como órgão de fiscalização, desenvolveu um conjunto de ações de verificação da qualidade, fiabilidade e integralidade do processo de elaboração e divulgação da informação financeira, constante dos documentos de prestação de contas da **Sociedade**, tendo como objetivo último garantir, por todos os meios ao seu alcance, que a informação financeira divulgada seja completa, verdadeira, actual, clara, objetiva e lícita.

A Comissão de Auditoria procurou, assim, garantir que os riscos, sempre presentes no desenvolvimento da atividade, fossem, devidamente, monitorados e, tendencialmente, minimizados. Esta demanda tentou ter, permanentemente, presentes os diversos interesses associados ao conjunto de *stakeholders* da **Fundbox**.

A Comissão reuniu com o responsável pela preparação do Relatório e Contas da **Sociedade** e das contas dos fundos sob sua gestão, com os Auditores Externos dos fundos e com o Revisor Oficial de Contas efetivo, tendo analisado as principais questões que se levantaram no fecho das contas e na elaboração do Relatório de Gestão.

A Comissão de Auditoria nota, com satisfação e reconhecimento, num exercício onde existiram alterações críticas na Direção Operacional e durante o qual se manteve o quadro de pessoal, o esforço desenvolvido pela **Fundbox**, no sentido de acelerar o fecho das conta dos fundos sob gestão, e da própria **Sociedade**, com o propósito de permitir a todos – direção operacional e administradores delegados da **Fundbox**, fiscal único da **Sociedade**, auditores externos, Comissão de Auditoria, Conselho de

Administração e, finalmente, acionistas – o cumprimento dos prazos, tão apertados, estabelecidos pela Lei, pela regulamentação sectorial e pelo Supervisor.

## 2.1. Fundos sob Gestão

No âmbito das reuniões com os Auditores Externos dos fundos sob gestão, salientamos, genericamente, a inexistência de qualquer problema significativo identificado no desenvolvimento das auditorias realizadas.

Das reuniões realizadas conclui-se, de forma transversal e a exemplo do exercício anterior, que:

- Apesar da melhoria verificada, fruto do esforço e da ação da equipa operacional da **Fundbox**, e notada supra, a Lei, a regulamentação e a supervisão exigem às atividades de auditoria e de revisão e certificação de contas, prazos, calendários e passos sequenciais de mui difícil compaginação. Desta forma, e na linha do expresso em anteriores relatórios, sublinha-se a necessidade do fecho atempado e mais precoce possível das contas dos fundos, permitindo, assim, que o faseamento sequencial exigido possa ser cumprível.
- Mesmo com as vantagens de calendário, e consequente cumprimento normativo, que a implementação de um procedimento mais ligeiro, nos casos em que existisse absoluta concordância, fundo a fundo e exercício a exercício, entre relatório da **sociedade** gestora e relatório e certificação legal de contas do auditor externo, entende a Comissão de Auditoria, na sequência das diversas reuniões havidas em 2015, que sempre se justificará e será necessária reunião anual entre esta Comissão e os auditores dos fundos geridos pela **Fundbox**.
- Apesar de, como recomendado no Relatório de 2012 e já, parcialmente, corrigido no exercício de 2013, via uma maior rotatividade das empresas avaliadoras dos imóveis dos fundos, as avaliações dos imóveis, fundo a fundo, continuam a apresentar, nalguns casos, valores muito díspares entre si, o que parece sublinhar a necessidade de continuar a aprofundar a metodologia seguida de 2013 em diante.
- As avaliações supra referidas levaram, genericamente e, pelo sexto exercício consecutivo, a perdas no valor dos imóveis e, consequentemente, no valor dos fundos, implicando ajustamentos na valorização dos activos dos fundos sob gestão, com impacto nos seus resultados, durante o exercício de 2014.

### 2.1.1. FIIF Santa Casa 2004 (Rosa, Correia & Associados)

Fundo em liquidação.

Após a renovação, em 2012 e por mais cinco anos, do mandato de gestão do Fundo Santa Casa 2004, a Assembleia de Participantes deliberou, em 30 de dezembro de 2014 e de forma, absolutamente, inesperada, a liquidação do Fundo.

Esta liquidação, que deverá ocorrer no prazo legal de um ano, foi decidida sem consulta e aconselhamento prévios da sociedade gestora. Desta forma, e atentos os

condicionalismos associados ao período transitório imposto aos fundos em liquidação, poder-se-á revelar complicado cumprir o prazo previsto para a liquidação do Fundo Santa Casa 2004 sem prejudicar o melhor interesse do seu participante único que será, acreditamos, a maximização do valor das unidades de participação por si detidas.

A liquidação do Fundo Santa Casa 2004 terá um impacto prejudicial e de magnitude significativa nas contas da **Fundbox**. Será, portanto, crítico e urgente, encontrar mandatos alternativos que mitiguem a liquidação deste Fundo.

A Certificação Legal de Contas (CLC) regista três ênfases:

- A primeira refere-se à liquidação do Fundo Santa Casa 2004 que é anunciada no relatório elaborado pela **Fundbox** (conforme a própria ênfase reconhece), pelo que, no nosso entendimento, não tem razão de existir. Este entendimento foi transmitido ao Auditor Externo do Fundo.
- A segunda constitui, quanto a nós, uma mera constatação de facto: que o património e a natureza do Fundo migraram de uma matriz mais ligada a rendimento para uma outra mais apostada na valorização patrimonial. Aceita-se, e entende-se, a inscrição desta ênfase num ano em que, efetivamente, a natureza do Fundo se alterou. Não fará sentido, em futuro(s) exercício(s), manter uma ênfase com estas características, conforme, aliás, tivemos oportunidade de transmitir, como sendo nossa opinião, ao Auditor Externo do Fundo.
- A terceira corresponde à inscrição de uma contingência fiscal que, em nossa opinião, não é, materialmente, relevante.

### 2.1.2. PPP Box FIIF (PWC)

A reavaliação dos imóveis do Fundo, em 2014, potenciou uma desvalorização, face a 2013, igual a 6,27%.

Tendo presente o acima exposto, importa sublinhar que, paradoxalmente, não existindo variação na taxa de ocupação dos imóveis nem no rendimento por estes gerado, as avaliações sofreram uma redução de cerca de novecentos mil euros com o consequente impacto na diminuição do valor do Fundo.

Os valores das avaliações repetiram o cenário de grande disparidade entre si, o que levou a PWC a recomendar à **Fundbox** a alteração dos avaliadores do PPP Box, durante o exercício de 2015. Recomendaram, igualmente, que se iniciasse o processo tendente à obtenção das avaliações anuais, em setembro/outubro de cada exercício, permitindo, assim e, no caso de se encontrarem valores díspares entre avaliações, reagir em tempo.

### 2.1.3. FIIF Fundor (Mazars)

O Fundor aproxima-se do fim do seu ciclo de vida, existindo apenas, à data de 31 de dezembro de 2014, cinco apartamentos em comercialização.



Foi suprimida a ênfase constante das CLC's de 2012 e 2013. Consequentemente, a CLC respeitante ao exercício de 2014, foi apresentada limpa de ênfases e reservas.

#### **2.1.4. FIIF PREF (KPMG)**

As taxas de desconto aplicadas à geração de fluxos de caixa mantêm-se, na opinião da KPMG, muito altas.

Aliás, a questão das avaliações: dos seus pressupostos, da sua aderência à realidade e da volatilidade das mesmas, constitui o âmago da ênfase que a KPMG inscreve na emissão da CLC referente ao PREF, uma vez que entende que, não estando estabilizados os pressupostos de avaliação, existe o perigo de variações não esperadas em futuras valorizações do Fundo.

#### **2.1.5. FIIF Viriatus (KPMG)**

As taxas de desconto aplicadas à geração de fluxos de caixa mantêm-se, na opinião da KPMG, muito altas.

Aliás, a questão das avaliações: dos seus pressupostos, da sua aderência à realidade e da volatilidade das mesmas, constitui o âmago da ênfase que a KPMG inscreve na emissão da CLC referente ao Viriatus, uma vez que entende que, não estando estabilizados os pressupostos de avaliação, existe o perigo de variações não esperadas em futuras valorizações do Fundo.

#### **2.1.6. FIIF Galleon Capital Partners (Rosa, Correia & Associados)**

No exercício de 2014, o Galleon procedeu à alienação de um dos três ativos que integrava a sua carteira de imóveis, tendo, desta forma, resolvido os problemas crónicos de liquidez que caracterizaram exercícios anteriores, nomeadamente, o de 2013.

Foi, ainda, assim que no exercício de 2014, embora encolhendo o seu balanço, o Galleon voltou a resultados líquidos positivos, amortizou a totalidade do passivo bancário e aumentou o capital próprio.

Foi suprimida a ênfase constante da CLC de 2013. Consequentemente, a CLC respeitante ao exercício de 2014, foi apresentada limpa de ênfases e reservas.

#### **2.1.7. FEFII Sertorius (PWC)**

Durante o exercício de 2014, procedeu-se à alienação dos cinco imóveis do Fundo afetos à cadeia alimentar Pingo Doce, donde resultou, por um lado, a diminuição do valor dos ativos imobiliários registados no Balanço e, por outro, a diminuição do passivo bancário.

O total dos ativos imobiliário sob gestão totaliza, a 31 de dezembro de 2014, €76.513.200.

O Fundo renegociou, com o Millenniumbcp e com o EuroHypo, a recomposição dos passivos bancários que venciam em março e junho de 2015, estando, ainda, por definir e acordar as datas para as novas maturidades.

#### **2.1.8. FIIF Lusitânia (Rosa, Correia & Associados)**

Fundo em liquidação.

Na sequência da deliberação do Tribunal, a 13 de maio de 2014, que deu provimento à reivindicação do Fundo, foi por este instaurado um procedimento cautelar de arresto, decretado a 25 de junho. A ré recorreu para o Tribunal da Relação e o Fundo contra-alegou, continuando em curso, e pendente de resolução definitiva, o processo judicial iniciado em 2010.

Também na decorrência da sentença proferida, o balanço do fundo sofreu uma alteração, formalmente importante, já que os ativos imobiliários do mesmo passaram a zero, por contrapartida de registo do montante abatido numa conta de outros devedores.

É nossa convicção que, tendo a posição do Fundo vencimento, existirão condições suficientes para que o Lusitânia solva os seus compromissos.

A CLC inscreve duas ênfases:

- A primeira refere que o capital do Fundo é inferior a €5.000.000,00. Tratando-se de um fundo em liquidação esta é uma situação, perfeitamente, regular e do conhecimento da Supervisão, pelo que não se entende o seu propósito e o seu alcance, conforme transmitimos ao Auditor Externo do Fundo;
- A segunda faz notar que a capacidade de solvência dos compromissos do Lusitânia está pendente do resultado da ação judicial em curso, o que se aceita.

#### **2.1.9. FIIF Imogenesis (Rosa, Correia & Associados)**


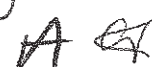
Fundo em liquidação. O capital do Imogenesis encontra-se, totalmente, perdido.

No seguimento do acórdão do STJ, os créditos do Fundo foram reduzidos em €370.061,75 (referentes a juros e despesas reclamados), fixando, o referido Tribunal, o valor a receber pelo Fundo em €1.235.000,00, referente a capital.

Todavia, e na sequência do acordo firmado com a Parvalorem em 2013, caberá a esta entidade assumir os valores perdidos em resultado do acórdão, pelo que o balanço do Fundo não sofrerá, em termos líquidos, alteração significativa.

Ainda na decorrência da decisão do STJ, o Fundo tentou executar o negócio prometido, o que não tendo sido possível concretizar, levou a considerar, definitivamente, resolvido o contrato-promessa existente.

A CLC inscreve duas ênfases:

5   
A 



- A primeira refere que o capital do Fundo é negativo e, consequentemente, inferior a €5.000.000,00. Tratando-se de um fundo em liquidação esta é uma situação, perfeitamente, regular e do conhecimento da Supervisão, pelo que não se entende o seu propósito e o seu alcance, conforme transmitimos ao Auditor Externo do Fundo;
- A segunda faz notar que a capacidade de solvência dos compromissos do Imogenes está pendente do processo de insolvência do promitente vendedor e que o valor reclamado pelo Fundo foi diminuído em €370.061,75 na sequência do acórdão proferido pelo STJ, o que se aceita.

#### **2.1.10. FEIIF Ulysses (PWC)**

O fundo Ulysses alienou, em julho de 2014, o único ativo imobiliário que possuía, amortizando, igualmente, a totalidade do seu passivo bancário. Na sequência desta operação, e no fecho de contas a 31 de dezembro de 2014, o capital próprio do Fundo regista o montante global de €134.609, valor, claramente, inferior aos €5M exigidos pelo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

Saliente-se, e atento o atrás referido, que a **Fundbox** irá propor à Assembleia de Participantes, em março de 2015, a liquidação do FEIIF Ulysses.

#### **2.1.11. FEIIFRU Coimbra Viva I (Rosa, Correia & Associados)**

A composição do ativo do Fundo, não respeita a condição prevista no artigo 9º do regulamento de gestão, que aponta para que, pelo menos, 75% do ativo líquido do Fundo seja constituído por imóveis. Todavia, e à data de 31-12-2014, o peso dos imóveis no activo líquido do Fundo representava, ainda assim, 73,37% daquela rubrica, em linha com o verificado no exercício de 2013.

Consequentemente, entendeu o Auditor Externo do Fundo que deveria inscrever uma ênfase na CLC, sublinhando o aspeto acima identificado.

#### **2.1.12. FEIIFRU 4Fund (Rosa, Correia & Associados)**

Fundo em liquidação.

A CLC inscreve uma ênfase que refere ser o capital do Fundo inferior a €5.000.000,00. Tratando-se de um fundo em liquidação esta é uma situação, perfeitamente, regular e do conhecimento da Supervisão, pelo que não se entende o seu propósito e o seu alcance, conforme transmitimos ao Auditor Externo do Fundo.

#### **2.1.13 Quinta da Ombria FEFII (Ernst & Young)**

A obra do Fundo manteve-se em curso durante o exercício de 2014.

O Auditor Externo do Fundo mantém uma das ênfases inscritas na CLC de 2013 que faz referência à seguinte situação:

- O financiamento do projecto é crucial para o seu desenvolvimento no prazo previsto, pelo que a Entidade Gestora tem vindo a desenvolver esforços nesse sentido.

Para além de nos parecer que, de tão evidente e ligada à natureza de qualquer investimento ou atividade económica, esta observação não deve configurar uma ênfase, mais dificilmente se percebe a sua inscrição se atendermos a que, no presente exercício, o Relatório do Quinta da Ombria refere, explicitamente, esta questão, pelo que não se entende o seu propósito e o seu alcance, conforme transmitimos ao Auditor Externo do Fundo.

#### 2.1.14 Nexponor SICAFI (KPMG)

O Auditor Externo do Nexponor, na emissão da CLC, inscreve duas ênfases:

- A primeira, com a qual a Comissão de Auditoria está de acordo, apenas e só, para o corrente exercício (o que, aliás, transmitiu à KPMG, que aceitou), salienta que, atento o princípio da especialização dos exercícios, as contas do Fundo para 2014 não são, diretamente, comparáveis com o exercício precedente, já que, em 2013, o período de actividade do Fundo se resumiu a cerca de oito meses.
- A segunda remete para a aderência e validade das avaliações, já que, entende o Auditor Externo, *"o número reduzido de transações comparáveis no mercado, tornam mais difícil concluir sobre a razoabilidade e aderência dos pressupostos utilizados (...)"*.

Confrontada a KPMG com o entendimento da Comissão de Auditoria, que vê como desnecessária a inscrição desta ênfase, no caso em que uma nota desta natureza e conteúdo faça parte do Relatório de Gestão do Fundo, elaborado pela **Fundbox**, respondeu o Auditor Externo que, ainda assim, veria como necessária a manutenção da ênfase. Deste modo, foi pedido à KPMG que nos transmita, atenta a externalidade aludida, como deverá a **Sociedade Gestora** proceder para que, em futuros exercícios, tal ênfase não seja inscrita.

#### 2.1.15 ImoReserve FEIIF (J. Camilo)

Durante o corrente exercício, o projeto central do Fundo – Quinta do Lameiro – obteve o licenciamento municipal definitivo e a licença de obra estará a pagamento a partir de janeiro de 2015.

Também durante 2014, procedeu-se à desocupação integral do imóvel *Fuas Roupinho*, que se encontra, portanto, em condições muito favoráveis de comercialização.

#### 2.1.16 Olissipo FEFII (Deloitte)

Nota: Relatório de Auditoria não disponibilizado em tempo útil.

Reunião com a Comissão de Auditoria em 26 de fevereiro de 2015.

7  
ans  
AC

Distribuição de resultados – levantada a questão sobre o apuramento do resultado distribuído, foi explicada, em sede da reunião e pelo diretor de operações da **Fundbox**, a metodologia aplicada que foi entendida, e aceite como adequada, pelo auditor externo do Fundo.

A Deloitte, considerando como justa e adequada a avaliação realizada sobre o imóvel *Restelo 17*, alertou para a menos-valia potencial a registar, a prazo, caso o atual contrato de arrendamento não seja denunciado no seu termo, atendendo a que a renda atual é inferior à renda de mercado.

**Evento subsequente** – em janeiro de 2015, foi alienado o principal ativo imobiliário do Fundo e aquele que maior rendimento gerava.

## 2.2. Sociedade Gestora

Relativamente às contas da **Fundbox**, o exercício de 2014 fica marcado pelo regresso a resultados líquidos positivos com expressão mercê, sobretudo, do crescimento relevante (10,23%), dos “Rendimentos de serviços e comissões”, da recuperação de provisões e da manutenção dos custos operacionais. Desta forma, o resultado líquido do exercício de 2014 totalizou €210.175.

É entendimento do ROC da **Sociedade** que as demonstrações financeiras lhe parecem adequadas e que nada de significativo, e com impacto nas contas, existe por assinalar.

Notou, ainda, os custos elevados, e muito significativos, na conta de exploração da **Fundbox** associados à litigância, com especial ênfase dos que resultam dos processos em curso relacionados com a CMVM.

Salientamos:

- O valor do Ativo cresceu 10,07% (após um crescimento de 8,81% registado em 2013), totalizando €1.983.538. Esta variação do ativo tem expressão e registo, na variação das contas de disponibilidades e aplicações financeiras evidenciadas no Balanço da **Fundbox**.
- O Passivo manteve-se, praticamente, constante, diminuindo 1,23% e totalizando €948.781.
- O Capital Próprio aumentou €193.255 (22,97%), fixando-se em €1.034.757. Esta variação deve-se, sobretudo, à variação de €185.564 ocorrida no resultado líquido do exercício, por comparação com o ano de 2013.

## 3. Recomendações ao Conselho de Administração – alíneas h) e l) do n.º 1 do Artigo 5.º do RICA

- 3.1.** Sublinhamos que como referido nos Pareceres relativos aos exercícios de 2012 e de 2013, mantemos como interessante e útil que, fazendo uso do sistema de contabilidade analítica existente, o Relatório de Gestão possa referenciar, fundo a fundo, o desempenho de cada um e a sua contribuição marginal para o resultado da actividade da **Sociedade**.

- 3.2.** Como já referido no Parecer da Comissão de Auditoria do exercício de 2013 e atendendo à transversalidade dos comentários feitos pelos auditores no que diz respeito à volatilidade e variabilidade das avaliações de imóveis e ao seu impacto nas contas dos fundos e da **Sociedade** (ver ponto 2.1. deste Parecer), sugere-se o aprofundamento do procedimento instituído quanto à escolha, rotação e número de avaliadores por fundo, tentando encontrar avaliações mais consistentes entre si e menos longe do enquadramento económico (micro e macro), que baliza a actividade da **Fundbox** e dos fundos sob sua gestão.
- 3.3.** Entende a Comissão de Auditoria, ao abrigo, aliás, da alínea o) do n.º 1 do Artigo 5.º do RICA, que importa definir e formalizar circuito, que garanta que toda a informação conhecida pela **Sociedade** respeitante a eventuais irregularidades é, igual e rapidamente, comunicada a esta Comissão.

#### **4. Parecer sobre o Relatório e Contas relativos ao exercício de 2014**

Em face do exposto, a Comissão de Auditoria é de opinião de que:

1. O Relatório de Gestão e as demonstrações financeiras do exercício, findo a 31 de Dezembro de 2014, estão de acordo com as disposições contabilísticas, legais e estatutárias aplicáveis, pelo que se recomenda a sua aprovação à Assembleia Geral Anual da **Fundbox**;
2. A Assembleia Geral Anual da **Fundbox** aprove a proposta do Conselho de Administração de aplicação do resultado líquido de €210.174,63 (duzentos e dez mil cento e setenta e quatro euros e sessenta e três cêntimos), referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2014, conforme a seguinte proposta de distribuição:
  - a. Para reserva legal: 10% do resultado do exercício, no valor de €21.017,46 (vinte e um mil e dezassete euros e quarenta e seis cêntimos);
  - b. Para participação nos resultados: 28,5% do resultado do exercício, no valor de €60.000,00 (sessenta mil euros);
  - c. Para reserva livre: 23,4% do resultado do exercício, no valor de €49.157,17 (quarenta e nove mil cento e cinquenta e sete euros e dezassete cêntimos);
  - d. Para dividendos: €0,10 (dez cêntimos) por ação, correspondentes a 13,33% do respetivo valor nominal e a 38% do resultado do exercício, no valor de €80.000,00 (oitenta mil euros).

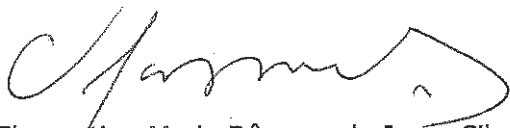
Lisboa, 02 de março de 2015

O PRESIDENTE

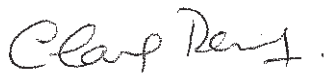


(Carlos de Sottomayor Vaz Antunes)

OS VOGAIS



(Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso)



(Clara Patrícia Costa Raposo)



## CERTIFICAÇÃO LEGAL DAS CONTAS

### INTRODUÇÃO

1. Examinámos as demonstrações financeiras da **FUND BOX - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA**, as quais compreendem o Balanço em 31 de Dezembro de 2014 (que evidencia um total de Balanço de 1.983.538 euros e um total de Capital Próprio de 1.034.757 euros, incluindo um Resultado Líquido de 210.175 euros), a Demonstração de Resultados por naturezas e a Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e o correspondente Anexo.

### RESPONSABILIDADES

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira da Empresa e o resultado e os fluxos de caixa das suas operações, bem como a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados e a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado.
3. A nossa responsabilidade consiste em expressar uma opinião profissional e independente, baseada no nosso exame daquelas demonstrações financeiras.

### ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas e Directrizes Técnicas 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; e
  - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras.
5. O nosso exame abrangeu também a verificação da concordância da informação financeira constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



## OPINIÃO

7. Em nossa opinião as demonstrações financeiras referidas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira da **FUND BOX - SOCIEDADE GESTORA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, SA** em 31 de Dezembro de 2014, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com as Normas de Contabilidade Ajustadas, conforme estabelecido pelo Aviso do Banco de Portugal nº1/2005 de 21 de Fevereiro e pela Instrução nº9/2005, de 11 de Março.

## ÊNFASES

8. Por não ser possível prever o desfecho de processo de contra ordenação instaurado pela CMVM, descrito na Nota 20 do Anexo e cuja acusação foi notificada à sociedade no passado mês de Dezembro de 2014, uma vez que se aguarda a comunicação da eventual condenação e respectivo valor, não é possível determinar as eventuais perdas que do mesmo poderão advir para a sociedade e a consequente necessidade de constituição de provisão para fazer face às mesmas.


## 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.

Lisboa, 05 de Março de 2015

CAIANO PEREIRA, ANTÓNIO E JOSÉ REIMÃO  
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas

Representada por

  
Luís Pedro Caiano Pereira  
ROC nº 842