

RELATÓRIO DE GESTÃO
EXERCÍCIO DE 2015

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. 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 31.12.15: €25,6 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos



Portuguese Prime Property Box

Gross Asset Value a 31.12.15: €15,2 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Fundor

Gross Asset Value a 31.12.15: €3,4 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Portugal Retail Europark Fund

Gross Asset Value a 31.12.15: €17,7 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Viriatus

Gross Asset Value a 31.12.15: €5,7 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Galleon Capital Partners

Gross Asset Value a 31.12.15: €6,4 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Sertorius

Gross Asset Value a 31.12.15: €53,3 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Lusitânia

Gross Asset Value a 31.12.15: €5,0 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



ImoGenesis

Gross Asset Value a 31.12.15: €1,6 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Ulysses

Gross Asset Value a 31.12.15: €0,2 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Coimbra Viva I

Gross Asset Value a 31.12.15: €5,1 milhões

Banco depositário: Deutsche Bank



FOUR Fund

Gross Asset Value a 31.12.15: €5,4 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Quinta da Ombria

Gross Asset Value a 31.12.15: €20,3 milhões

Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos



Nexponor SICAFI

Gross Asset Value a 31.12.14: €52,6 milhões

Banco depositário: Banco Invest



IMOReserve

Gross Asset Value a 31.12.14: €5,7 milhões

Banco depositário: Banco Invest



OLISSIPO

Gross Asset Value a 31.12.14: €9,4 milhões

Banco depositário: Banco Português de Gestão

Ambiente de negócio

A economia portuguesa estagnou no terceiro trimestre de 2015, devido a uma contracção na procura interna e após cinco trimestres consecutivos de crescimento, quatro dos quais em aceleração (figura 1). Esta evolução levanta dúvidas sobre a recuperação da economia, amplificadas pelo cepticismo com que os mercados financeiros tendem a olhar o Governo do Primeiro-Ministro António Costa, por força da sua natureza minoritária, base de apoio esquerdista e da assunção de uma política contrária à do Governo anterior. Ainda assim as previsões do Banco de Portugal ("BdP") à data da escrita apontam para um crescimento de 1,7% do produto em 2015, significativamente acima do crescimento do ano anterior (0,9%). Os preços deverão ter voltado a crescer, ainda que apenas 0,5% (-0,2% em 2014). A taxa de desemprego, pelo contrário, baixou para 12,6% (14,1% no ano anterior), mantendo-se no entanto elevado em termos absolutos. A Balança Corrente continua superavitária (0,5% do PIB, comparando com 0,3% em 2014), porém a dívida pública permanece drasticamente acima do limiar de 60% do PIB consagrado no Tratado de Maastricht (128,2%), e o deficit público deverá manter-se excessivo à luz dos acordos europeus, na sequência do "bail-out" do Banif ocorrido no final do ano.

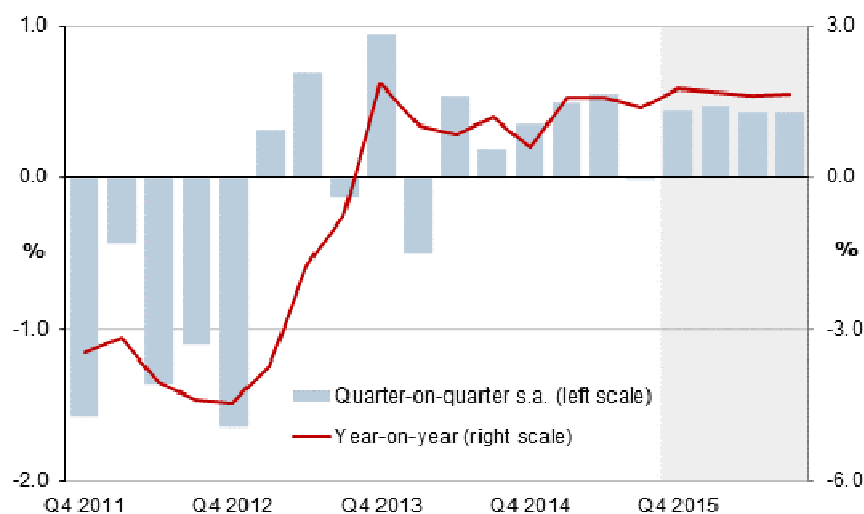


Figura 1: evolução do PIB (fonte: INE, previsões FocusEconomics)

A actividade da Sociedade desenvolveu-se, assim, numa conjuntura marcada pela incerteza.

Actividade da Sociedade

Em 2015, ano de conclusão do mandato quadrienal dos órgãos sociais iniciado em 2012, os resultados desceram expressivamente, por força do impacto de uma severa descida das comissões de gestão (-31%) e pela ausência, ao contrário do ano passado, de reposição líquida dos expressivos valores de provisões relevados nas contas.

O volume de negócios desceu 29,7% e fixou-se em níveis muito inferiores aos de 2012 (figura 2), evidenciando a continuada erosão dos volumes sob gestão ao longo do mandato encerrado em 2015.

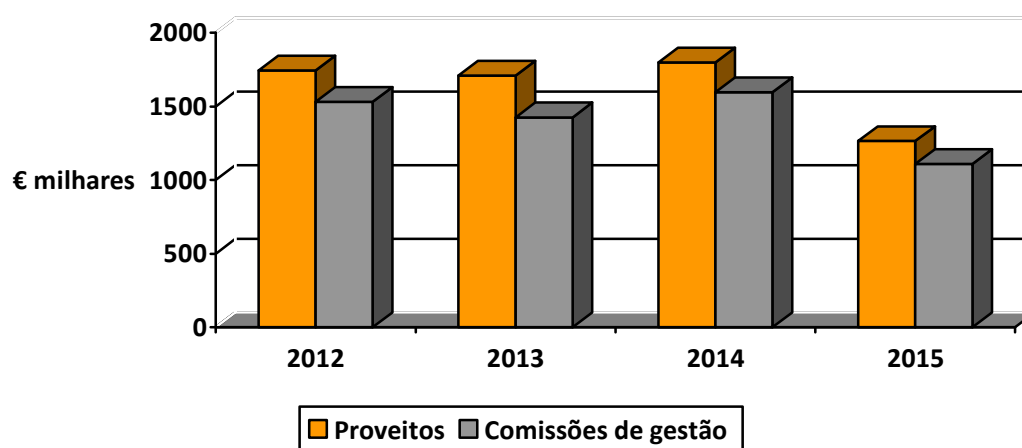


Figura 2: Volumes de negócio, 2012-2015 (fonte: análise FundBox)

Depois de três anos consecutivos de crescimento, o EBITDA caiu para valores negativos, como patente na figura 3.

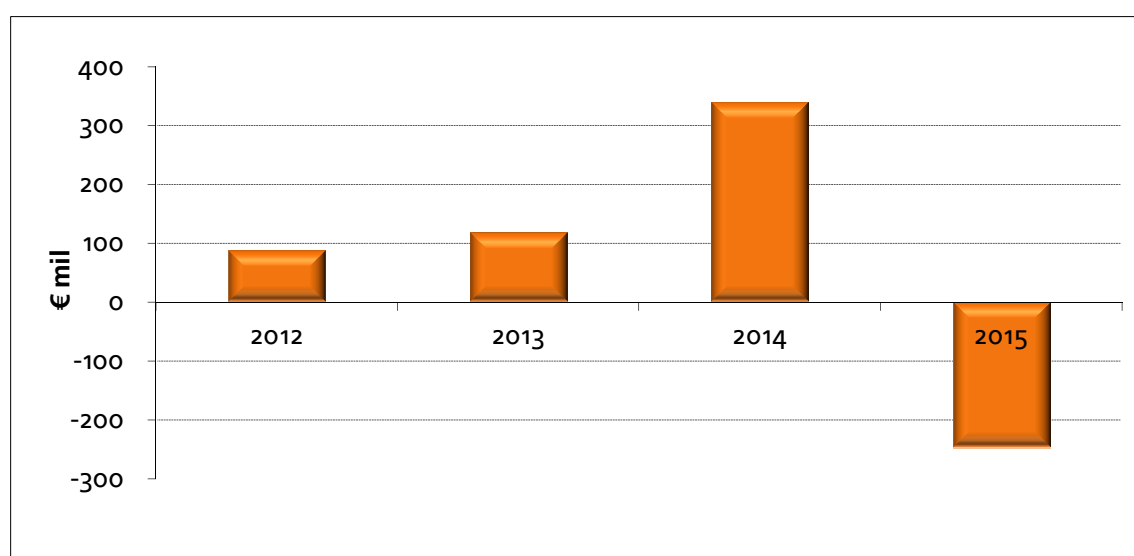


Figura 3: EBITDA, 2012-2015 (fonte: análise FundBox)

Colocação de fundos de investimento imobiliário

Em 2015 a Sociedade não lançou qualquer novo fundo, não tendo lograr colocar o SaltBox, autorizado pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a 9 de Janeiro de 2015. Este projectado fundo, dirigido a investidores interessados no programa português de Autorização de Residência por Investimento, foi muito adversamente afectado pelos eventos ocorridos com altos responsáveis do processo de atribuição das Autorizações em causa, que desempenharam um papel que o Conselho de Administração crê ter sido decisivo no insucesso da colocação.

Capitalização

Em 2015 o *Net Asset Value* ("NAV") dos fundos sob gestão caiu pelo segundo ano consecutivo, desta feita 20,2% (9,4% em 2014). No exercício em apreço, este decréscimo não foi acompanhado por uma subida dos fundos próprios, por força dos resultados negativos registados. Assim, a capacidade não utilizada de gestão de fundos desceu, depois de duas subidas consecutivas (€277 milhões a 31 de Dezembro de 2015 *versus* €521 milhões um ano antes), fixando-se ainda assim acima dos valores atingidos no final do primeiro ano do quadriénio 2012-15 (figura 4).

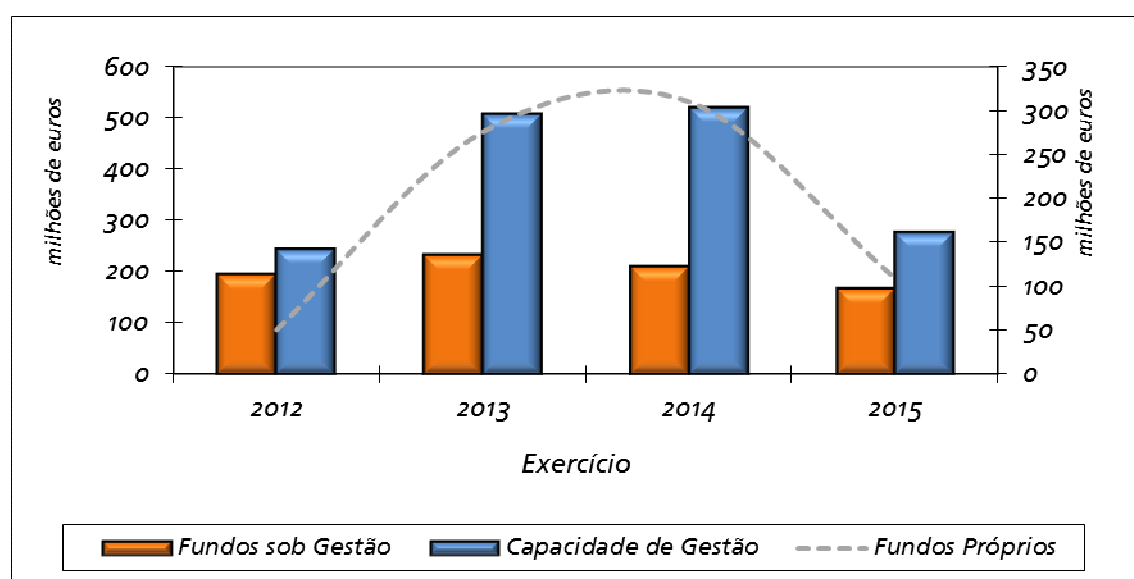


Figura 4: capitalização da Sociedade, 2012-2015 (fonte: análise FundBox)

Investimento

Pelo terceiro exercício consecutivo, as aquisições de imobilizado foram inferiores às alienações, desta vez de forma expressiva na sequência do *sale and leaseback* da agência do Porto.

Exploração

No exercício de 2015 a Sociedade apresentou prejuízos, tal como em 2012 e ao contrário dos dois anos anteriores (figura 5).

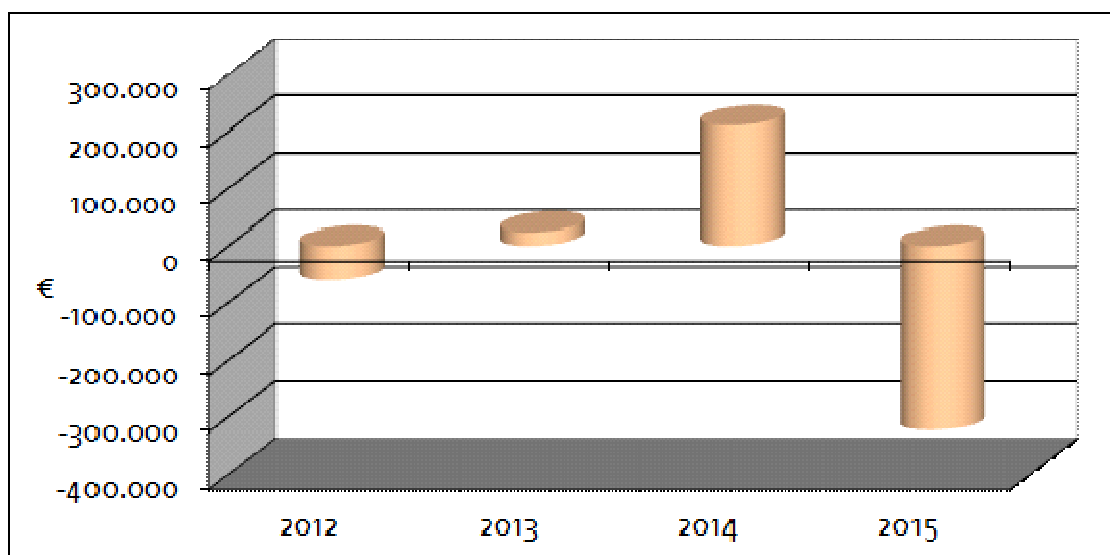


Figura 5: Resultados Líquidos, 2012-2015

A margem EBITDA foi, pela primeira vez, negativa, fixando-se em -20% (19% em 2014), tal como o *Return on Capital Employed*¹, que regrediu intensamente para -42% (41% em 2014), em reflexo da significativa queda do *EBITDA*. A figura 6 apresenta a evolução destes indicadores.

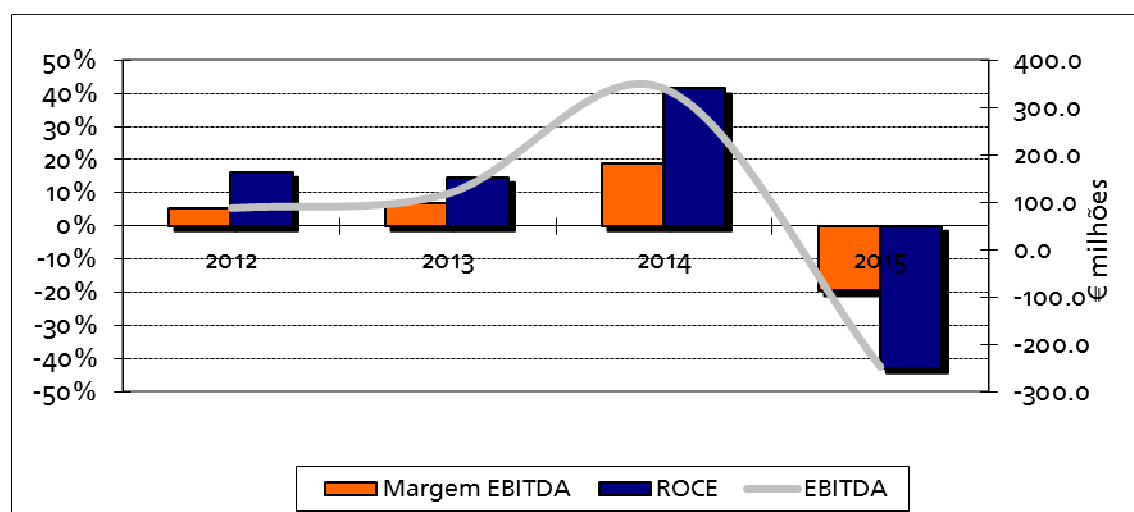


Figura 6: EBITDA, margem EBITDA e ROCE, 2012-15

Perspectivas para 2016

A Sociedade Gestora encerrou o exercício de 2015 com oito dos dezasseis fundos cuja gestão assegura em liquidação, e actua num mercado em que há dois exercícios completos não é constituído um fundo de investimento imobiliário. Assim sendo, os objectivos para o exercício de 2016 deverão passar, no entendimento do Conselho de Administração, pela exploração empenhada das oportunidades de crescimento que os fundos sob gestão ofereçam, sem deixar de empenhar esforços na exploração das oportunidades de montagem de novos fundos que o mercado possa proporcionar, não obstante as alterações fiscais adversas para os fundos

¹ Definido como a razão entre EBITDA e fundos próprios.

de investimento imobiliário introduzidas pelo que se conhece, à data da escrita, do Orçamento do Estado para 2016.

Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se que os prejuízos do exercício, no valor de €322.897,19 (trezentos e vinte e dois mil oitocentos e noventa e sete euros e dezanove cêntimos) sejam levados a Resultados Transitados.

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;
- Ao quadro de pessoal da Sociedade que se manteve dedicado e diligente.

Lisboa, 25 de Fevereiro de 2016

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 31/12/2015

(Valores em Euros)

	31-dez-15			31-dez-14
	Valor antes de provisões, imparidade e amortizações	Provisões, imparidade e amortizações	Valor líquido	
	1	2	3 = 1 - 2	
Activo				
Caixa e disponibilidades em bancos centrais	700		700	700
Disponibilidades em outras instituições de crédito	71 533		71 533	89 468
Activos financeiros detidos para negociação			0	0
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados			0	0
Activos financeiros disponíveis para venda			0	0
Aplicações em instituições de crédito	365 000		365 000	200 000
Crédito a clientes	590 061		590 061	517 134
Investimentos detidos até à maturidade			0	0
Activos com acordo de recompra			0	0
Derivados de cobertura			0	0
Activos não correntes detidos para venda			0	0
Propriedades de investimento			0	0
Outros activos tangíveis	353 481	292 001	61 480	477 615
Activos intangíveis	132 619	131 000	1 620	3 854
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos			0	0
Activos por impostos correntes	40 354		40 354	18 692
Activos por impostos diferidos			0	0
Outros activos	320 181		320 181	676 075
Total de Activo	1 873 930	423 000	1 450 930	1 983 538

	31-dez-15	31-dez-14
Passivo		
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	638 991	577 576
Passivos por impostos correntes	27 172	70 918
Passivos por impostos diferidos		
Instrumentos representativos de capital		
Outros passivos subordinados		
Outros passivos	206 107	300 287
Total de Passivo	872 270	948 781
Capital		
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	494 064	417 089
Acções próprias	(348 507)	(348 507)
Resultado do exercício	(322 897)	210 175
Dividendos antecipados		
Total de Capital	578 660	1 034 757
Total de Passivo e Capital	1 450 930	1 983 538

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS A 31/12/2015

(Valores em Euros)

	Período findo em 31-12-2015	Período findo em 31-12-2014
Juros e rendimentos similares	1 582	492
Juros e encargos similares	(254)	(359)
Margem financeira	1 328	134
Rendimentos de instrumentos de capital		
Rendimentos de serviços e comissões	1 264 251	1 798 724
Encargos com serviços e comissões	(1 935)	(1 339)
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)
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração	79 348	69 660
Produto bancário	1 342 992	1 867 174
Custos com pessoal	724 800	753 877
Gastos gerais administrativos	803 996	777 104
Amortizações do exercício	29 815	58 992
Provisões líquidas de reposições e anulações	61 414	(3 958)
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		
Resultado antes de impostos	(277 033)	281 160
Impostos	45 864	70 986
Correntes	45 864	70 986
Diferidos		
Resultado após impostos	(322 897)	210 175
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
Resultado líquido do exercício	(322 897)	210 175

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA
2015
Método directo

(Valores em Euros)

RUBRICAS		31-dez-15		31-dez-14	
ACTIVIDADES OPERACIONAIS					
Juros, comissões e outros proveitos recebidos		1 605 592 €		1 926 905 €	
Juros, comissões e outros custos pagos		-74 235 €		-1 375 €	
Pagamentos a fornecedores e colaboradores		-1 355 922 €		-1 179 226 €	
Outros pagamentos e recebimentos		-8 337 €		9 745 €	
Pagamento de impostos		-424 216 €		-492 948 €	
FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)	=		-257 118 €		263 102 €
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO					
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito					
Aquisições de Imobilizado		-24 899 €		-4 532 €	
Dividendos		-70 917 €		-14 159 €	
Alienações de imobilizado		500 000 €		25 000 €	
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)	=		404 184 €		6 310 €
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO					
Realizações de capital					
Accções próprias				-3 150 €	
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)	=		0 €		-3 150 €
Varição de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)	+		147 066 €		266 261 €
Efeito das diferenças de câmbio	+			0 €	
Caixa e seus equivalentes no início do período		290 168 €		23 906 €	
Caixa e seus equivalentes no fim do período			437 234 €		290 168 €

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 2015

Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**Notas às Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2015****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 Av. Eng Duarte Pacheco Torre 1, 15º Sala 2, 1070-101 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 n.º 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 n.ºs 2º e 3º do Aviso do Banco de Portugal n.º 1/2005 e n.º 2 do Aviso n.º 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

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	71,533	89,468
Depósitos a Prazo	<u>365,000</u>	<u>200,000</u>
Total	<u>436,533</u>	<u>289,468</u>

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	<u>31-dez-14</u>	<u>Aumentos</u>	<u>31-dez-15</u>
Activo			
Programas Informáticos	126,924	2,369	129,293
Marcas	<u>3,326</u>		<u>3,326</u>
Total	<u>130,250</u>	<u>2,369</u>	<u>132,619</u>
Amortizações			
Programas Informáticos	123,070	4,604	127,674
Marcas	<u>3,326</u>	<u>0</u>	<u>3,326</u>
Total	<u>126,396</u>	<u>4,604</u>	<u>131,000</u>
Saldo Líquido	<u>3,854</u>		<u>1,620</u>

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31-dez-14	Aumentos	Reduções	31-dez-15
Activo				
Imóveis	452,695		452,695	0
Mobiliário e Material	138,796	1,097		139,893
Máquinas e Ferramentas	50,784	1,420		52,204
Equipamento Informático	73,216	12,018	5,806	79,428
Instalações Interiores	15,253	10,363		25,616
Material de Transporte	28,875			28,875
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
Outros activos Tangíveis	24,125			24,125
Total	787,083	24,899	458,501	353,481
Amortizações				
Imóveis	34,927	3,493	38420.1	0
Mobiliário e Material	118,898	7,371		126,269
Máquinas e Ferramentas	43,834	4,246	4257.66	43,822
Equipamento Informático	67,797	6,209		74,006
Instalações Interiores	11,798	3,892		15,690
Material de Transporte	28,875			28,875
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
Total	309,468	25,211	42,678	292,001
Saldo Líquido	477,615			61,480

Em Junho do presente ano, foi alienado o imóvel sito no Largo Tomás Pires, onde se localizavam os escritórios da empresa no Porto. Na mesma data, foi celebrado um contrato de arrendamento para o mesmo espaço.

NOTA 6) – OUTROS ACTIVOS

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Rendimentos a Receber		
Juros de Aplicações	149	15
Comissões de Gestão	248,801	579,288
Consultoria	25,557	35,977
Devedores Diversos	8,657	36,605
	<u>283,164</u>	<u>651,885</u>
Outros Activos		
Fundo Compensação	714	226
Despesas c/ Encargo Diferido	36,303	23,964
	<u>37,017</u>	<u>24,190</u>
Total	<u>320,181</u>	<u>676,075</u>

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

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Custos Diferidos		
Seguros	13,740	15,986
Rendas	19,113	4,112
Outros	3,450	3,866
Total	<u>36,303</u>	<u>23,964</u>

NOTA 8) – OUTROS PASSIVOS

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Credores		
Estado	39,287	26,967
Outros Credores	35,566	98,080
Dividendos	0	0
Encargos a Pagar	129,854	175,239
Outras Receitas c/Rend.Diferido	1,400	0
Total	<u>206,107</u>	<u>300,286</u>

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 2016.

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2015, o capital da Fund Box é detido pelas seguintes entidades:

	Número de Acções	Valor Nominal	Percentagem
Fund Box Holdings S.A.	295,464	221,598	36.70%
Famigeste - SGPS, SA	136,630	102,473	17.08%
Santo Amaro Success, SA	105,328	78,996	13.17%
Banco Efisa, SA	69,276	51,957	8.66%
Rui Manuel Meireles dos Anjos Alpalhão	52,000	39,000	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	1125	0.19%
Ulissul - Sociedade Imobiliária, Lda	256	192	0.03%
MEAF, Edição e Informação em Finanças 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 2014	1,034,757	600,000	417,089	156,000	(348,507)	210,175
Transferência para Resultados Transitados	(210,175)					(210,175)
Transferência para Reservas	76,975		76,975			
Utilização de Reservas	-					
Reservas por Impostos Diferidos	-					
Aquisição de Acções Próprias	-					
Alienação de Acções Próprias	-					
Aquisição de Acções Ordinárias	-					
Prémios de emissão	-					
Resultado Líquido do Exercício	(301,176)					(301,176)
Saldo em 31 de Dezembro de 2015	600,381	600,000	494,064	156,000	(348,507)	(301,175)

Conforme deliberado na Assembleia Geral de 27 de Março de 2015, o montante de 210,175 euros do Resultado Líquido do Exercício de 2014 foi aplicado da seguinte forma: 21,018 euros (corresponde a 10% do resultado do exercício) para reserva legal, 60,000 euros (corresponde a 28,55% do resultado do exercício) para participação nos resultados, 49,157 euros (corresponde a 23,39% do resultado do exercício) para reserva livre e 80,000 euros para dividendos, correspondendo a 0,10 euros por acção e a 38,06% do resultado do exercício.

O saldo das reservas e resultados transitados a 31 de Dezembro de 2015 é composto pelas seguintes montantes: 241,824 euros referente a reservas legais, 80,732 referente a reservas livres, 102,963 euros respeitante a reserva especial para estabilização de dividendos, 127,701 euros respeitante a reserva indisponível complementar e 59,156 euros referente ao resultado líquido negativo do exercício de 2012.

NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

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

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	1,108,916	1,597,264
Outras Comissões		
Consultoria Imobiliária	<u>155,335</u>	<u>201,460</u>
	<u>1,264,251</u>	<u>1,798,724</u>
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	<u>1,935</u>	<u>1,339</u>
	<u>1,935</u>	<u>1,339</u>
Saldo Líquido	<u>1,262,316</u>	<u>1,797,385</u>

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Combustíveis	13,510	10,531
Rendas e Aluguers	190,404	92,700
Comunicações	16,469	21,584
Deslocações, Estadas e Representação	25,113	22,937
Publicidade e Edição de Publicações	9,717	9,801
Conservação e Reparação	4,369	2,870
Serviços Especializados	295,948	379,671
Outros Custos	<u>248,466</u>	<u>237,010</u>
Total	<u>803,996</u>	<u>777,104</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 17% para matéria colectável até 15,000 euros e 21% para a matéria colectável acima dos 15,000 euros, tal como a correspondente derrama.

À data de 31 de Dezembro de 2015 do montante de imposto estimado de 27,172 euros dizem respeito a tributações autónomas.

Adicionalmente existiu uma correcção de imposto por insuficiência de estimativa referente ao exercício de 2014 no montante de 18,692 euros.

NOTA 13) – GASTOS COM PESSOAL

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

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Remunerações		
Órgãos Sociais	273,026	277,934
Empregados	307,799	332,329
Encargos sociais		
Órgãos Sociais	58,494	55,675
Empregados	62,459	65,270
Seguros	21,891	21,969
Outros	1130.64	700
	<u>724,800</u>	<u>753,877</u>

No final de 2015, a Fund Box tinha ao seu serviço 6 membros de órgãos sociais remunerados e 14 colaboradores.

NOTA 14) – OUTROS RESULTADOS

	<u>31-dez-15</u>	<u>31-dez-14</u>
Proveitos		
Ganhos em Activos Não Financeiros	55,945	25,037
Outros Rendimentos Operacionais	<u>23,817</u>	<u>45,917</u>
	<u>79,762</u>	<u>70,954</u>
Custos		
Outros Impostos	414	1,294
Outros Gastos Operacionais	<u>414</u>	<u>1,294</u>
	<u>414</u>	<u>1,294</u>
Saldo Líquido	<u>79,348</u>	<u>69,660</u>

Outros Rendimentos Operacionais referem-se essencialmente ao reconhecimento dos rendimentos obtidos do estágio profissional a decorrer no âmbito do programa do IEPF 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 31/12/2014	Aumentos	Diminuições	Saldo em 31/12/2015
Provisões para crédito vencido	507,923	71,068		578,991
Provisões para outros riscos	69,653		9,653	60,000
Total	577,576	71,068	9,653	638,991

Durante o ano de 2015 foram constituídas provisões no montante de 58,269 euros que 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. Foram também constituídas provisões no montante de 12,799 referente a despesas pagas por conta dos Fundos e que não foram ainda restituídos pelos mesmos.

Durante o ano de 2015 foi também anulado o montante de 9,653 euros referente a uma provisão para outros riscos constituída na sequência de um processo de injunção instaurado à Sociedade em 2014 pelo facto de que o processo já ter terminado conforme explicado na nota 20 deste Anexo.

Em baixo indicam-se as provisões existentes actualmente:

Provisões	Descrição	Data início dívida	Valor dívida	Valor Provisões
Fundos de Investimento Imobiliário				
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jan-09	15,000 €	15,000 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-abr-09	15,000 €	15,000 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jul-09	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jul-09	17,951 €	17,951 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-out-09	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-out-09	18,148 €	18,148 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jan-10	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jan-10	18,148 €	18,148 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-abr-10	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-abr-10	17,753 €	17,753 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jul-10	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jul-10	17,951 €	17,951 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-out-10	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-out-10	18,148 €	18,148 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jan-11	18,148 €	18,148 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jan-11	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-abr-11	17,753 €	17,753 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-abr-11	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jul-11	17,951 €	17,951 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jul-11	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-out-11	18,148 €	18,148 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-out-11	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jan-12	18,148 €	18,148 €

Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jan-12	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-abr-12	17,902 €	17,902 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-abr-12	15,000 €	15,000 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jul-12	17,902 €	17,902 €
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jul-12	659 €	659 €
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-out-12	6,098 €	6,098 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-dez-13	4,750 €	4,750 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-jan-14	4,750 €	4,750 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-fev-14	4,750 €	4,750 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-mar-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-abr-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-mai-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-jun-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-jul-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-ago-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-set-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-out-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-nov-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-dez-14	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-jan-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-jan-15	2,925 €	2,925 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-fev-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-mar-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-abr-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-mai-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-jun-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-jul-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-ago-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-set-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-out-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-nov-15	1,000 €	1,000 €
Imoreserve	Comissão de Gestão	01-dez-15	1,000 €	1,000 €
			489,982 €	489,982 €
Sociedades				
Encosta da Tapada	Consultoria	01-dez-12	3,658 €	3,658 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	01-dez-13	12,300 €	12,300 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	01-abr-14	4,613 €	4,613 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	01-jul-14	4,613 €	4,613 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	01-out-14	4,613 €	4,613 €
Monte da Quinta Propriedades	Consultoria	01-jul-14	3,057 €	3,057 €
Monte da Quinta Propriedades	Consultoria	01-out-14	9,225 €	9,225 €
Monte da Quinta Propriedades	Consultoria	01-jan-15	9,225 €	9,225 €
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	01-jan-15	4,613 €	4,613 €

Monte da Quinta Propriedades	Consultoria	01-abr-15	9,225 €	9,225 €
Rockspring Sucursal	Consultoria	01-abr-15	22,140 €	11,070 €
			<u>87,280 €</u>	<u>76,210 €</u>
Fundos - Despesas				
Imogenesis			10,475 €	10,475 €
Lusitania			2,325 €	2,325 €
			<u>12,799 €</u>	<u>12,799 €</u>
TOTAL			590,061 €	578,991 €

Durante o ano de 2015 foram reforçadas as provisões das Sociedades MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda e Monte da Quinta Propriedades.

Pelo facto da sociedade Monte da Quinta 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 Dezembro de 2014 a provisão encontra-se em 25% do valor em dívida.

Para a sociedade Rockspring Sucursal foi também criada uma provisão referente a 50% da dívida pelo facto da mesma ter uma dívida a superior a 9 meses.

NOTA 16) – ENTIDADES RELACIONADAS

Referente aos anos de 2015 e 2014 devem-se referir a existência dos seguintes saldos e transacções com entidades relacionadas:

	31-dez-15			31-dez-14		
	Tram 28	Fundbox SGFIM	Fundbox Holdings	Tram 28	Fundbox SGFIM	Fundbox Holdings
Saldos de Balanço						
Devedores Diversos	4,428			4,428		
Rendimentos a Receber		4,254			3,040	
Credores Diversos						
Encargos a Pagar			49,178			75,936
	<u>4,428</u>	<u>4,254</u>	<u>49,178</u>	<u>4,428</u>	<u>3,040</u>	<u>75,936</u>
Saldos da Demonstração de Resultados						
Fornecimentos e Serviços Externos			280,474			194,016
Provisões Exercício				3,459		
Ganhos em Activos Tangíveis						
Outros Rendimentos e Receitas Operacionais		14,283		15,000	6,470	
Reposições e Anulações de Provisões				25,369		
	<u>0</u>	<u>14,283</u>	<u>280,474</u>	<u>43,828</u>	<u>6,470</u>	<u>194,016</u>

	Acções Próprias	Acções Próprias
Membros do Conselho de Administração		
Dr. João Paulo Batista Safara		-3,150
Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles		2,675
Eng. Manuel Monteiro de Andrade		2,675
	0 0 0	2,200 0 0

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 2015 a sociedade apresenta Fundos Próprios no montante de 598,762 euros que geram uma capacidade de gestão de Fundos até ao limite aproximado de 298,76 milhões de euros. Actualmente os fundos sob gestão totalizam um valor líquido global aproximado de 167 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	
	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	25,588,082
Passivo	4,340,129
Capital do Fundo	21,247,953
Resultado	(2,309,327)
UP's em Circulação	10,000,000
Fundo Portuguese Prime Property Box	
	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	15,207,712
Passivo	817,961
Capital do Fundo	14,389,751
Resultado	521,701
UP's em Circulação	3,149,664
Fundo Fundor	
	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	3,378,978
Passivo	1,247,811
Capital do Fundo	2,131,167
Resultado	2,058,711
UP's em Circulação	10,000
Fundo Portugal Retail Europark Fund	
	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	17,737,988
Passivo	749,479
Capital do Fundo	16,988,509
Resultado	1,144,933
UP's em Circulação	13,042,882

Fundo Viriatus

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	5,686,185
Passivo	1,549,017
Capital do Fundo	4,137,168
Resultado	(1,568,656)
UP's em Circulação	10,573,858

Fundo Galleon

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	6,440,639
Passivo	90,061
Capital do Fundo	6,350,578
Resultado	45,987
UP's em Circulação	582,227

Fundo Sertorius

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	53,349,403
Passivo	47,408,842
Capital do Fundo	5,940,561
Resultado	(11,116,176)
UP's em Circulação	8,064,527

Fundo Lusitânia

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	4,950,032
Passivo	418,851
Capital do Fundo	4,531,181
Resultado	(23,345)
UP's em Circulação	500,000

Fundo Imogénesis

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	1,605,101
Passivo	1,630,852
Capital do Fundo	(25,751)
Resultado	(20,955)
UP's em Circulação	500,000

Fundo Ulysses

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	216,082
Passivo	194,244
Capital do Fundo	21,838
Resultado	(107,836)
UP's em Circulação	1,645,057

Fundo Coimbra Viva I

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	5,115,448
Passivo	45,023
Capital do Fundo	5,070,425
Resultado	(4,630)
UP's em Circulação	581,975

Fundo Four Fund

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	5,415,176
Passivo	2,209,415
Capital do Fundo	3,205,761
Resultado	(393,312)
UP's em Circulação	500,000

Fundo Quinta da Ombria

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	20,296,671
Passivo	3,380,737
Capital do Fundo	16,915,934
Resultado	(840,995)
UP's em Circulação	21,951

Fundo Nexponor

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	52,557,476
Passivo	499,073
Capital do Fundo	52,058,403
Resultado	1,789,346
UP's em Circulação	13,124,240

Fundo Imoreserve

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	5,692,245
Passivo	756,750
Capital do Fundo	4,935,495
Resultado	(102,539)
UP's em Circulação	13,487

Fundo Olissipo

	<u>31-dez-15</u>
Activo Líquido	9,409,502
Passivo	43,119
Capital do Fundo	9,366,384
Resultado	393,401
UP's em Circulação	646,215

NOTA 20) – PROVEITOS POR MERCADOS GEOGRÁFICOS E LINHAS DE NEGÓCIO

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

NOTA 21) – OUTRAS DIVULGAÇÕES

A FundBox informa, no seguimento da informação prestada em exercícios anteriores 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. 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.

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, recurso que se manteve sem desenvolvimentos até ao final do exercício de 2014.

Já no exercício de 2015 e na pendência do recurso apresentado junto do Tribunal Constitucional, a FundBox requereu a declaração oficiosa da prescrição de quatro das contra-ordenações de que foi acusada, a saber:

- i) Comunicação à CMVM da data de constituição do Fundo;
- ii) Comunicação à CMVM da identidade do primeiro participante do Fundo;
- iii) Aquisição de activos que compunham a carteira do Fundo acima do seu justo valor;
- iv) Aquisição de activos não elegíveis para o Fundo;

A Sociedade foi notificada do indeferimento do recurso apresentado para o Tribunal Constitucional em Maio de 2015, tendo interposto reclamação para a conferência nesse mesmo mês. No mês seguinte, a Sociedade teve conhecimento do indeferimento do recurso em sede de plenário do Tribunal Constitucional.

Em Outubro de 2015, a Sociedade foi notificada da decisão do Tribunal da Concorrência Regulação e Supervisão referente à prescrição de quatro contra-ordenações peticionadas e acima referidas, tendo o dito tribunal entendido que as mesmas não se encontravam prescritas. Inconformada com a decisão, a Sociedade interpôs recurso da mesma para o Tribunal da Relação de Lisboa, aguardando-se a prolação do respectivo acórdão pelo que, presentemente, ainda se encontra por apurar quais as contra-ordenações em que a Sociedade foi condenada e o *quantum* final da coima a aplicar em cúmulo jurídico.

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 no 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.

No final de Setembro e início de Outubro de 2015 foram ouvidas, em sede de diligências probatórias requeridas pela Sociedade aquando da apresentação da sua defesa escrita, algumas das testemunhas por esta arroladas, encontrando-se, à data da redacção, a aguardar a pronúncia da CMVM quanto às datas para inquirição das restantes testemunhas.

Relativamente ao processo de injunção instaurado por Diogo Pessoa de Carvalho de Mendia em Novembro de 2014 contra a Sociedade, a mesma informa que foi celebrada transacção extrajudicial com o referido Autor, tendo a Sociedade procedido ao pagamento de quantia de € 5,300 em Setembro de 2015, com a consequente extinção do processo judicial.

TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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 2015 (que evidencia um total de Balanço de 1.450.930 euros e um total de Capital Próprio de 578.660 euros, incluindo um Resultado Líquido negativo de 322.897 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 2015, 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

Sem afectar a opinião expressa no parágrafo anterior, chamamos a atenção para a seguinte situação:

8. Por não ser possível prever o desfecho de processo de contra ordenação 42/2012 instaurado pela CMVM contra a sociedade, descrito na Nota 21 do Anexo, e cuja acusação foi notificada no passado mês de Dezembro de 2014, uma vez que se aguarda a comunicação da decisão de tal entidade que fixará o eventual montante da coima a pagar, 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.

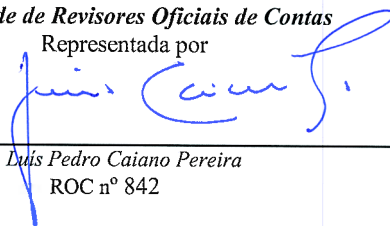
RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

9. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 15 de Março de 2016

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

Representada por



Luis Pedro Caiano Pereira
ROC nº 842