

**RELATÓRIO DE GESTÃO
EXERCÍCIO DE 2013**

LARANJA AZUL

plus de jus moins de pépins



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 da Comissão de Auditoria*

Prof. Dra. Clementina Maria Dâmaso de Jesus Silva Barroso, *Vogal 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*

Dr. Alfonso Cuesta Castro, *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 31.12.13: €49,0 milhões

Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos



Portuguese Prime Property Box

Gross Asset Value a 31.12.13: €16,4 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Fundor

Gross Asset Value a 31.12.13: €22,4 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Portugal Retail Europark Fund

Gross Asset Value a 31.12.13: €17,9 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Viriatus

Gross Asset Value a 31.12.13: €7,6 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Galleon Capital Partners

Gross Asset Value a 31.12.13: €11,8 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Sertorius

Gross Asset Value a 31.12.13: €118,6 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Lusitânia

Gross Asset Value a 31.12.13: €5,0 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



ImoGenesis

Gross Asset Value a 31.12.13: €1,6 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Ulysses

Gross Asset Value a 31.12.13: €13,4 milhões

Banco depositário: Banco Invest



Coimbra Viva I

Gross Asset Value a 31.12.13: €5,4 milhões

Banco depositário: Deutsche Bank



FOUR Fund

Gross Asset Value a 31.12.13: €11,6 milhões (em liquidação)

Banco depositário: Banco Invest



Quinta da Ombria

Gross Asset Value a 31.12.13: €19,2 milhões

Banco depositário: Caixa Geral de Depósitos

**Nexponor SICAFI**

Gross Asset Value a 31.12.13: €65,5 milhões

Banco depositário: Banco Invest

**IMOReserve**

Gross Asset Value a 31.12.13: €5,7 milhões

Banco depositário: Banco Invest

**OLISSIPO**

Gross Asset Value a 31.12.13: €9,8 milhões

Banco depositário: Banco Português de Gestão

Ambiente de negócio

Em 2013 a economia portuguesa registou o terceiro ano consecutivo de queda, estimada pelo Banco de Portugal (BdP), à data da escrita, em 1,5% anuais, aproximadamente 6% no triénio e 8,9% desde 2009, muito próximo da queda acumulada de 10% que assinala uma depressão.

No entanto, os ritmos de queda, quer da procura interna (-2,7%), quer da formação bruta de capital fixo (-8,4%), atenuaram-se significativamente relativamente ao ano anterior, sinalizando a aproximação a um ponto de inversão, aliás assumido nas previsões do BdP, que apontam para um crescimento de 0,8% em 2014, suportado por um crescimento ligeiramente superior da procura externa dirigida à economia portuguesa e por uma redução gradual dos preços do petróleo.

As Balanças Corrente e de Capital e de Bens e Serviços deverão apresentar ambas superavit (2,5% do PIB e 1,7% do PIB) pela primeira vez em muitos anos, concretizando provavelmente o maior sucesso da política económica implementada pelo actual Governo da República.

Os preços deixaram de subir, esgotados os efeitos fiscais a nível de tributação indirecta e terminados, porventura prematuramente, os reflexos da desejável eliminação de situações insustentáveis de preços administrados, com a taxa de crescimento homóloga do Índice de Preços no Consumidor a fixar-se em 0,195% em Dezembro (1,92% em 2012).

A situação no mercado imobiliário reflectiu, como não podia deixar de ser, a conjuntura muito adversa que se verificou.

Mercado dos fundos de investimento imobiliário

Depois de três anos consecutivos de queda, o mercado dos fundos de investimento imobiliário ("FII") registou em 2013 um crescimento em termos de *net asset value* ("NAV") sob gestão. A 31 de Dezembro de 2013, este indicador fixava-se, segundo a Comissão dos Mercados de Valores Mobiliários ("CMVM"), em €12,3 mil milhões, mais 8,8% do que no ano anterior. O número de fundos manteve-se constante em 253, pelo que a capitalização média dos fundos portugueses aumentou de novo em 2013, reflectindo, por um lado, dificuldades de sustentação dos veículos de menor dimensão, e, por outro, uma subida da escala óptima mínima de um FII para tornar compensador para os investidores a opção por uma estrutura deste tipo, atento o seu regime fiscal e regulatório.

Análise concorrencial

No início do ano, a Sociedade detinha uma quota de mercado de 1,7%, correspondente a um *NAV* sob gestão de €193,7 milhões num total de €11,3 mil milhões.

Com esta quota, a Sociedade posicionava-se no 16º lugar (em 35) do ranking global (quadro 1).

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2012 (€'000)	Quota de Mercado
1	Fundger	1.499.283,6	13,1%
2	Interfundos	1.206.445,0	10,5%
3	ESAF	982.225,6	8,6%
4	Banif Gestão de Activos	815.951,3	7,1%
5	Square Asset Management	764.737,0	6,7%
6	Gesfimo	716.995,4	6,3%
7	Norfin	655.890,3	5,7%
8	BPN Imofundos	587.581,5	5,1%
9	Santander Asset Management	581.470,6	5,1%
10	Finivalor	423.048,4	3,7%
(...)	(...)	(...)	(...)
15	Fimoges	272.616,8	2,4%
16	FundBox	193.697,7	1,7%
17	BPI Gestão de Activos	192.707,6	1,7%
(...)	(...)	(...)	(...)

Quadro 1: "Ranking" das Sociedades Gestoras, 2012 (fonte: CMVM, análise FundBox)

Ranking	Sociedade Gestora	NAV a 31-12-2012 (€'000)	Quota de Mercado
1	Interfundos	1.206.445,0	24,9%
2	Gesfimo	716.995,4	14,8%
3	Norfin	655.890,3	13,6%
(...)	(...)	(...)	(...)
6	Fimoges	272.616,8	5,6%
7	FundBox	193.697,7	4,0%
8	Fundiestamo	186.974,9	3,9%

(...)	(...)	(...)	(...)
-------	-------	-------	-------

Quadro 2: "Ranking" das Sociedades Gestoras sem fundos abertos colocados em redes bancárias, 2012 (fonte: CMVM, análise FundBox)

No exercício em apreço, a Sociedade voltou a constituir um fundo de raiz, no caso a Nexponor SICAFI, o primeiro fundo português sob forma societária, o primeiro fundo português admitido à cotação no Alternext, a maior colocação de sempre, e a primeira por subscrição pública, da Sociedade. Esta operação mereceu da NYSE Euronext o "Euronext Lisbon Award" para Inovação Financeira do ano, pela primeira vez atribuído a uma sociedade gestora de fundos imobiliários. O exercício foi mais fértil no que respeita à constituição de novos fundos, tendo sido lançados mais oito além da Nexponor SICAFI¹, e ainda mais fértil no que respeita à transferência de fundos entre sociedades gestoras, com nove ocorrências, duas das quais em benefício da Sociedade (fundos ImoReserve, anteriormente gerido pela MNF, e Olissipo, até então sob gestão da SGFI). Combinando os novos fundos com os fundos transferidos, a Sociedade obteve em 2013 três novos mandatos, mais do que qualquer outra sociedade em termos líquidos, e passou a gerir dezasseis fundos, um máximo de sempre. Por estas razões ou por outras, a Sociedade foi distinguida no Salão Imobiliário de Lisboa, pela primeira vez, como a Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários do ano.

O NAV agregado no final do exercício, €232 milhões, subiu 20% relativamente ao valor homólogo de 2012, com o bom desempenho no mercado primário a mais que compensar a continuada desvalorização da carteira da maior parte dos fundos sob gestão (figura 1).

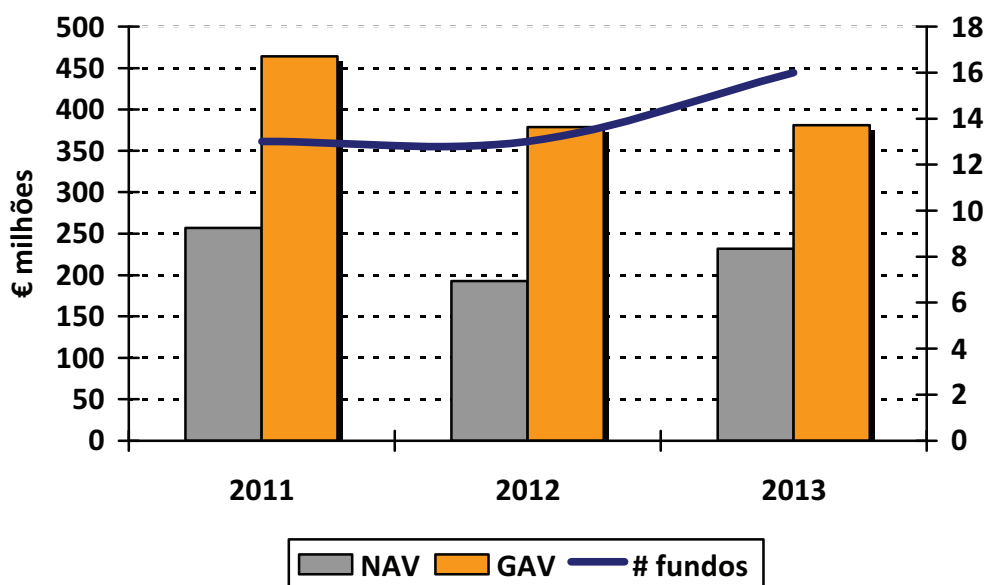


Figura 1: Activos e fundos sob gestão, 2011-2013 (fonte: análise FundBox)

¹ Por memória, foram constituídos 5 fundos em 2012 e 4 em 2011.

Em termos de GAV, o indicador consensualmente usado em termos internacionais, mas para o qual não há estatísticas da CMVM relativamente ao mercado nacional, o ano encerrou-se com um crescimento marginal (0,5%), como patente na figura 1, reflectindo a progressiva desalavancagem das carteiras de vários fundos, como a conjuntura recomenda. O número de fundos sob gestão atingiu 16, um máximo histórico, pelo que o Conselho de Administração regista com satisfação um ano de crescimento em todos os indicadores de volumes sob gestão.

Não obstante a utilização generalizada do GAV em termos internacionais, a ausência de estatísticas oficiais relativas a este indicador, um resquício dos tempos idos em que o endividamento era vedado aos fundos, impõe que as comparações com a concorrência sejam feitas com recurso ao NAV. Em termos de NAV sob gestão, quer a Sociedade quer o mercado cresceram, mas aquela a um ritmo superior a este (figura 2), com a consequente subida de quota de mercado (mais 0,2 pontos percentuais) para 1,9%. O Conselho de Administração frisa que este ganho de quota ocorreu não obstante a continuada adesão da Sociedade à valorimetria pela média das duas avaliações periciais exigidas aos fundos portugueses, ao contrário do que sucede com boa parte da indústria, que usa a faculdade legal de não registar menos valias potenciais.

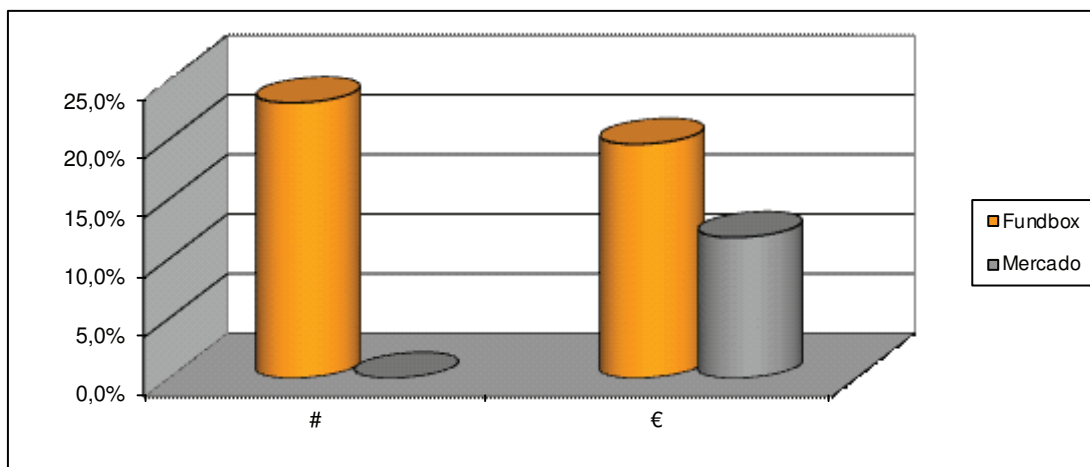


Figura 2: taxas de crescimento, 2013 (fonte: CMVM, análise Fundbox)

Em consequência, a Sociedade subiu um posto, quer no *ranking* global (15º em 33), quer no das sociedades sem fundos abertos colocados em redes bancárias (6º em 22), como patente nos quadros 3 e 4. Também no *peer group* que o Conselho de Administração considera mais relevante a quota de mercado cresceu para 6,2% (4% em 2012).

Ranking	Sociedade Gestora	Quota de Mercado
1	Interfundos	12,9%
2	Fundger	11,8%
3	Montepio Valor	9,0%
4	ESAF	8,5%
5	Norfin	6,7%
6	Square Asset Management	6,5%
7	Banif Gestão de Activos	6,0%
8	Gesfimo	6,0%
9	Imofundos	4,6%
10	Santander Asset Management	4,3%
(...)	(...)	(...)
14	Fimoges	2,2%
15	FundBox	1,9%
16	BPI Gestão de Activos	1,6%
(...)	(...)	(...)

Quadro 3: "Ranking" das Sociedades Gestoras, 2013 (fonte: CMVM, análise FundBox)

Ranking	Sociedade Gestora	Quota de Mercado
1	Norfin	21,8%
2	Gesfimo	19,5%
3	Sonaegest	11,0%
4	Selecta	10,7%
5	Fimoges	7,1%
6	FundBox	6,2%
7	Fundiestamo	4,9%
(...)	(...)	(...)

Quadro 4: "Ranking" das Sociedades Gestoras sem fundos abertos colocados em redes bancárias, 2013 (fonte: CMVM, análise FundBox)

A Sociedade continuou, ainda, a integrar o número restrito de (oito, mais uma do que em 2012) sociedades em actividade com dez ou mais fundos sob gestão, atrás da Interfundos (46 fundos), da ESAF (30), da Fundger (27) e da Gesfimo (18), e à frente da Norfin (15), da Banif Gestão de Activos (13) e da Selecta (10).

Actividade da Sociedade

Em 2013 os resultados subiram, tendo a Sociedade voltado a apresentar lucros, não obstante o decrescimento das comissões de gestão e sob o impulso de uma redução de 77% das provisões líquidas do exercício.

O volume de negócios voltou a descer, ainda que menos do que no exercício anterior (4,9% versus 12%), tendo o seu principal componente, as comissões de gestão, descido 6,8%, contra 14% em 2012 (figura 3). As comissões de consultoria, actividade secundária da Sociedade, registaram um incremento

de 11% (1% em 2012), tendo a actividade continuado a ser assegurada sem afectação exclusiva de meios humanos.

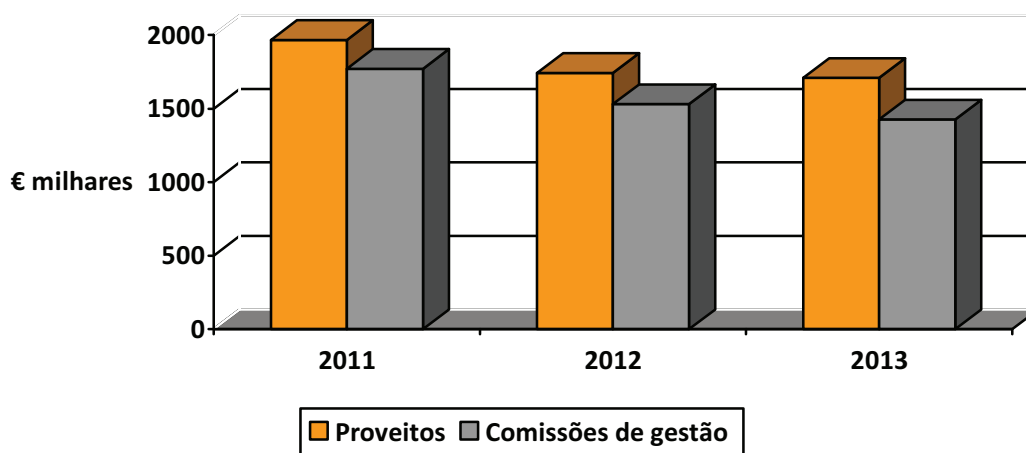


Figura 3: Volumes de negócio, 2011-2013 (fonte: análise FundBox)

Não obstante a inversão da tendência de queda dos volumes sob gestão, não foi assim possível assegurar idêntica inversão nas comissões de gestão cobradas, dado que as condições do mercado não favorecem "repricing" favorável nos fundos em que os investidores renovam o mandato da Sociedade.

A evolução favorável dos proveitos de consultoria e o encaixe obtido com a alienação de veículos proporcionaram, apesar da queda das comissões de gestão, um crescimento de 34% no EBITDA, como patente na figura 4.

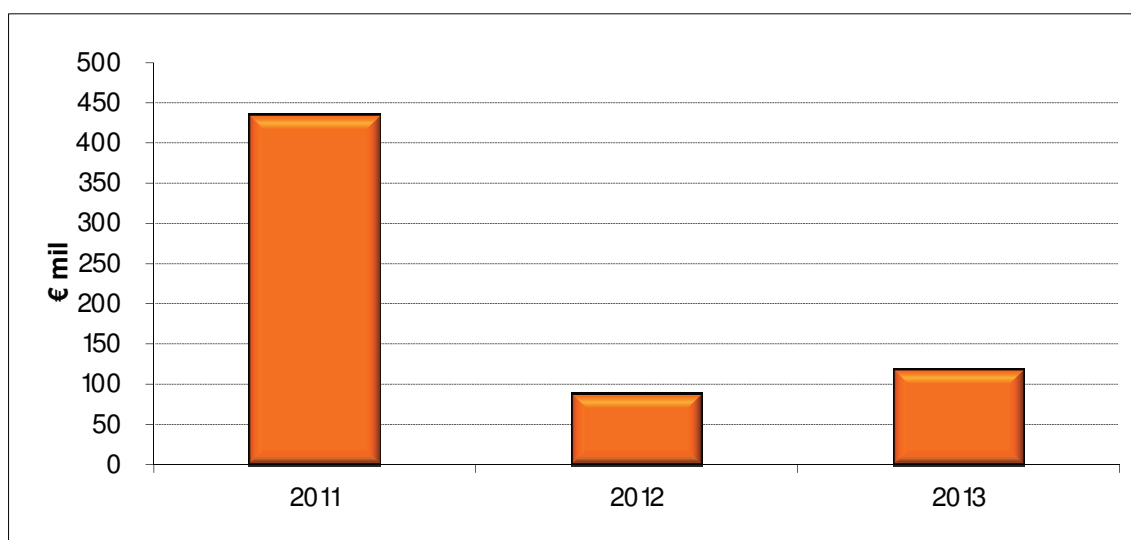


Figura 4: EBITDA, 2011-2013 (fonte: análise FundBox)

Colocação de fundos de investimento imobiliário

Em 2013 a Sociedade colocou um novo fundo e obteve mandatos de gestão de dois fundos já em actividade. Tiveram ainda lugar dois aumentos de capital, dos fundos Ulysses e Quinta da Ombria.

Estas cinco operações traduziram-se na colocação de €82,1 milhões, mais do quádruplo do valor correspondente em 2012 (quadro 5) e o terceiro maior valor anual de sempre, apenas atrás dos números atingidos nos anos de maior crescimento da Sociedade, 2007 (€84,6 milhões) e 2008 (€86,9 milhões).

DATA	FUNDO	OPERAÇÃO	MONTANTE (€ MILHÕES)	ESTADO
Janeiro	Quinta da Ombria	Aumento de capital	1,0	Integralmente colocado
Abril	Quinta da Ombria	Aumento de capital	2,0	Integralmente colocado
Abril	Ulysses	Aumento de capital	0,1	Integralmente colocado
Maio	Nexponor SICAFI	Colocação pública	65,6	Colocado (94,2% ²)
Agosto	Imoreserve	Transferência de gestão	5,0	Concluída
Agosto	Olissipo	Transferência de gestão	8,4	Concluída

Quadro 5: operações de colocação de fundos e transferência de mandatos de gestão concluídas em 2013

Manteve-se o território português, no qual as competências da equipa executiva se concentram, como âmbito geográfico de actuação dos fundos sob gestão da Sociedade, cujo posicionamento é ilustrado pela figura 5.

² O capital colocado à subscrição foi de €69.625.000,00.



Figura 5: Estilos de investimento e políticas de diversificação dos fundos geridos pela Sociedade.

O Portuguese Prime Property Box ("PPP"), o Sertorius, o Viriatus, o PREF e o Ulysses são fundos orientados para propriedade comercial, variada no caso do Sertorius e retalho nos casos do PPP, do PREF e do Viriatus. Todos são fundos que constituem parte ou a totalidade da componente portuguesa de fundos colocados nos mercados internacionais, nomeadamente o *TransEuropean Property Partnership (limited partnership* inglesa gerida pela *Rockspring Property Investment Managers*), o *Rockspring Portuguese Property Partnership* (ídem) e o *Pillar Retail Europark Fund* (*fonds commun de placement* luxemburguês gerido pela *Internos Global Investors*) respectivamente, pelo que a diversificação da carteira portuguesa não constitui nem objectivo nem preocupação. Nenhum fez investimentos em 2013, pelo que o Sertorius e o PPP fecharam o exercício com carteiras de catorze e duas propriedades respectivamente, o Viriatus e o Ulysses com um único activo cada e o PREF com uma carteira de dois.

O Santa Casa 2004 ("SC04") foi, durante a sua duração inicial, igualmente um veículo vocacionado para o investimento em propriedades de rendimento. Depois da prorrogação, em 2012, da sua duração inicial, passou a orientar-se para investimentos de valor acrescentado, reduzindo gradualmente o peso dos seus investimentos de rendimento.

O Fundor, o ImoReserve e o Galleon Capital Partners são igualmente fundos de valor acrescentado, sem objectivos de constituição de carteiras diversificadas. Ambos estão orientados para o segmento da promoção residencial. O Coimbra Viva I e o FOUR Fund são fundos de investimento em reabilitação urbana, que partilham a característica inovadora, e única em Portugal, de terem sido concebidos para implementação de intervenções

concebidas por Sociedades de Reabilitação Urbana. Fiéis à sua vocação, assumem políticas de investimento de valor acrescentado. O Quinta da Ombria é, também, um fundo de valor acrescentado, vocacionado para o segmento do imobiliário turístico.

O Imogenes e o Lusitânia, os dois fundos que se encontravam em liquidação no final do exercício, foram igualmente concebidos originalmente como fundos de valor acrescentado.

Consultoria

Durante o exercício, foram executados onze mandatos de consultoria, todos de *investment monitoring* (figura 6). Esta actividade manteve a sua característica acessória relativamente à gestão de fundos inalterada, e continuou a ser maioritariamente desenvolvida para clientes que são, ou configuram poder vir a ser, investidores nos fundos da Sociedade.

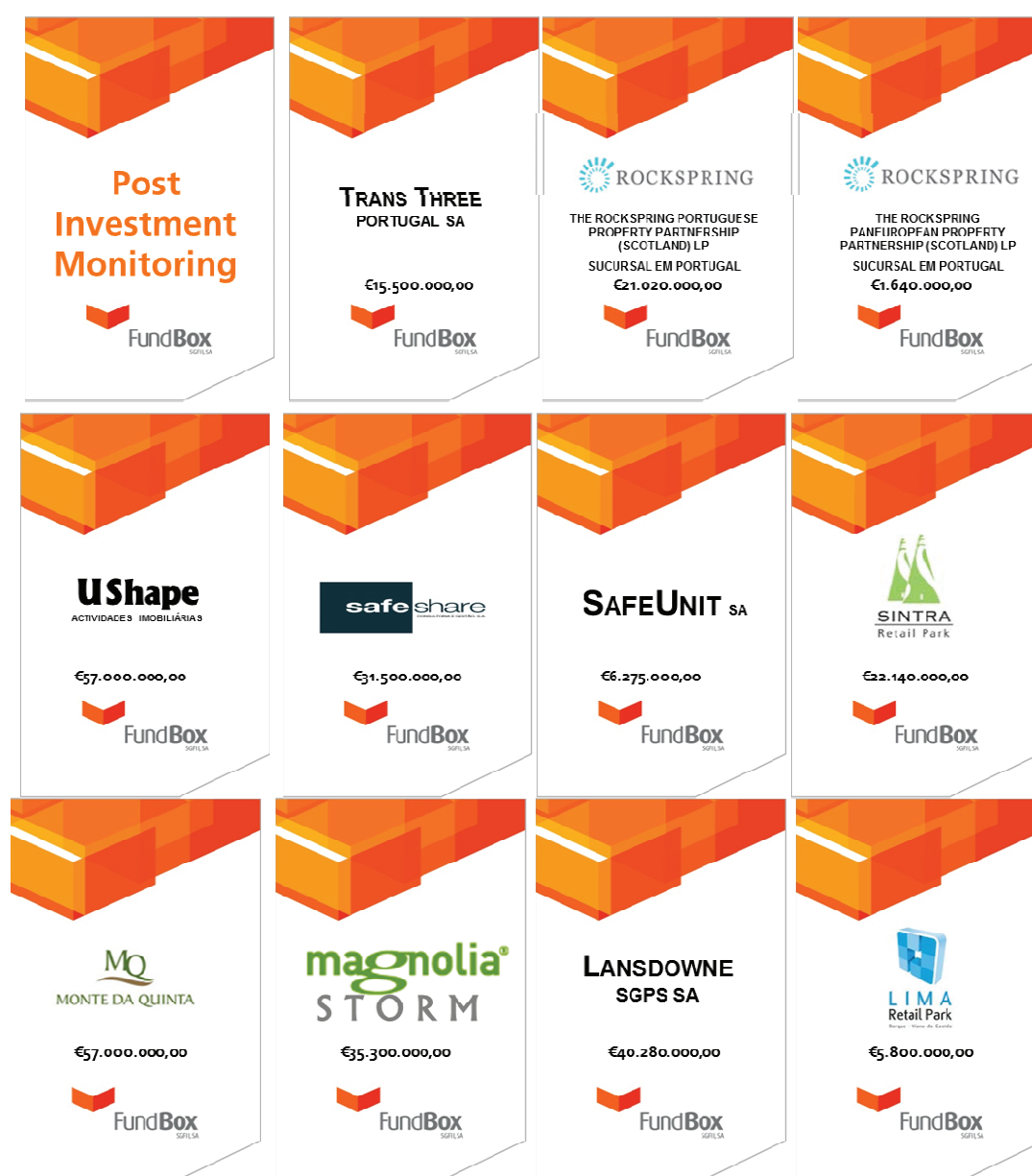


Figura 6: mandatos de consultoria executados em 2013

Oito dos onze mandatos de *post-investment monitoring* continuaram a ser essencialmente relativos ao acompanhamento da carteira de investidores em fundos geridos pela Sociedade, e abrangeram cinco dos treze fundos sob gestão. Os clientes que confiaram estas operações à Sociedade são veículos portugueses de organismos de investimento colectivo internacionais (*Rockspring Transeuropean Limited Partnership III*, *Rockspring Portuguese Property Partnership*, *Rockspring PanEuropean Property Partnership* e *Pillar Retail Europark Fund*), cujos requisitos de acompanhamento e reporte excedem os decorrentes do regime legal dos fundos imobiliários portugueses. Os restantes três foram atribuídos no âmbito da operação de aquisição, a um fundo português sob gestão de uma sociedade concorrente, de um activo hoteleiro.

Capitalização

Em 2013, como já vimos, o NAV subiu 20%, acréscimo que foi acompanhado por uma subida dos fundos próprios, impulsionada pelo regresso aos lucros. A capacidade não utilizada de gestão de fundos subiu, depois de dois anos consecutivos de descida (€276 milhões a 31 de Dezembro de 2013 *versus* €50 milhões um ano antes), por força do incremento dos fundos próprios, mais que proporcional à expansão dos activos sob gestão (figura 7).

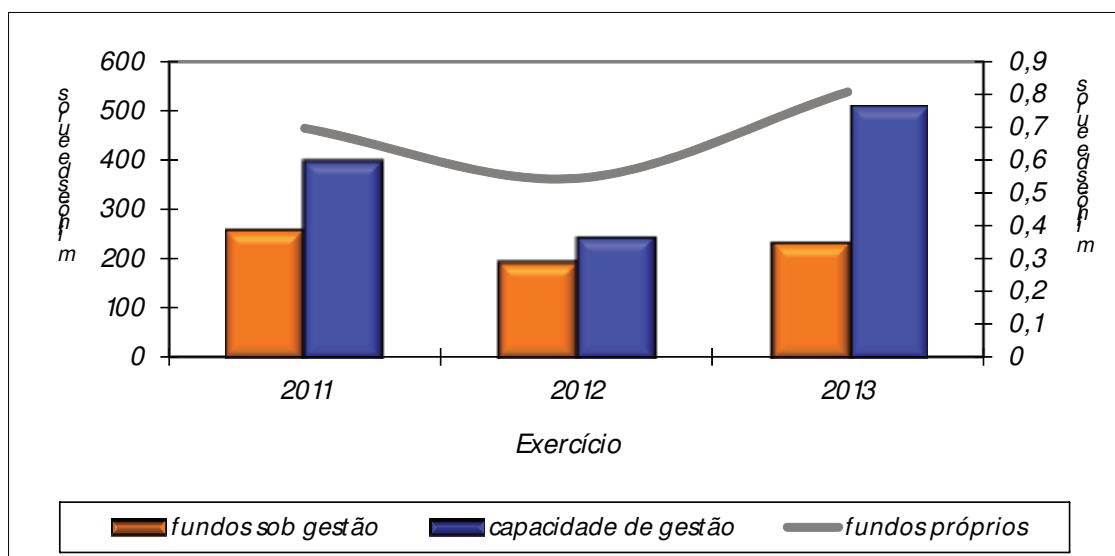


Figura 7: capitalização da Sociedade, 2011-2013

No exercício de 2013, concretizou-se o aumento de capital deliberado em Assembleia Geral Extraordinária de 25 de Maio de 2012 e suspenso por força de providência cautelar entretanto julgada improcedente pelo Tribunal competente. Foram emitidas 100.000 novas acções a €2,31 cada, elevando o capital social a €600.000,00.

Investimento

Pela segunda vez consecutiva, o investimento do exercício foi negativo, fixando-se em -€229 mil, essencialmente por continuada aplicação da política de alienação do parque automóvel da Sociedade (figura 8).

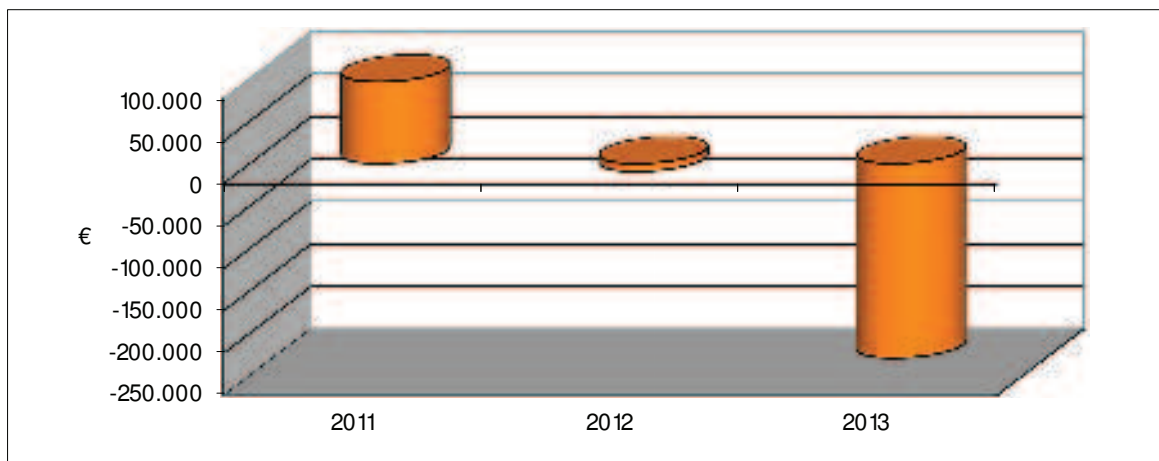


Figura 8: Investimento da Sociedade, 2008-2012

Exploração

No exercício de 2013 a Sociedade voltou a apresentar lucros, que se fixaram em €24,6 mil euros (figura 9).

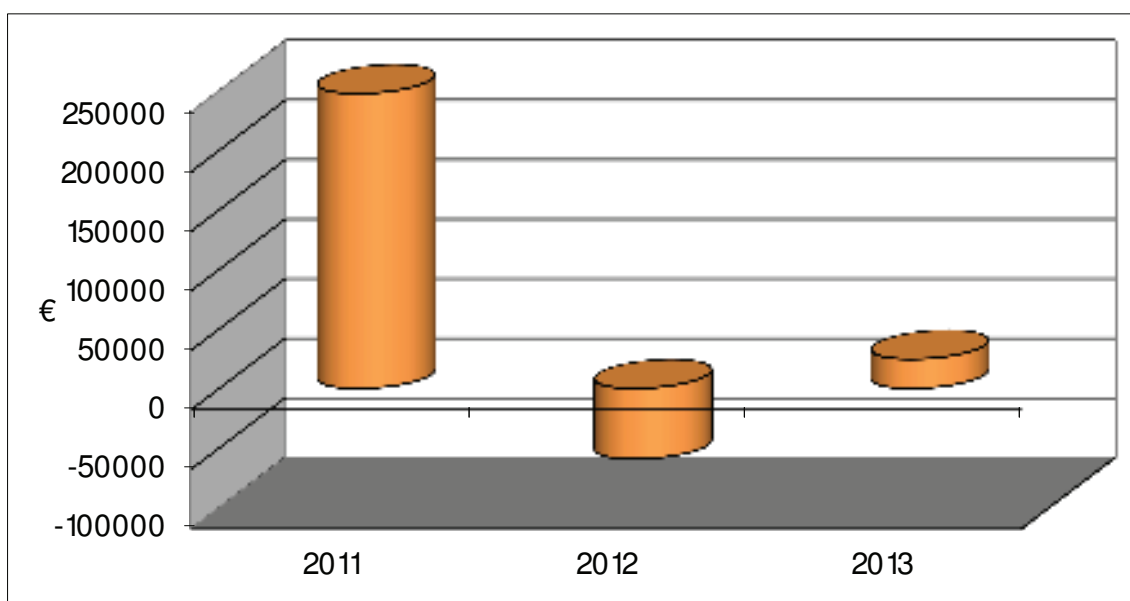


Figura 9: Resultados Líquidos, 2011-2013

Ainda que os proveitos continuem, como é natural e desejável, a evidenciar a marcada predominância das comissões de gestão dos fundos (figura 10), a facturação relativa aos serviços de consultoria subiu de novo, tendo atingido um máximo histórico, superando pela primeira vez €200 mil. O Conselho de Administração regista esta evolução com particular apreço, dada a inexistência de meios especificamente afectos a esta actividade e a

continuada degradação dos preços de mercado dos serviços de gestão de fundos.

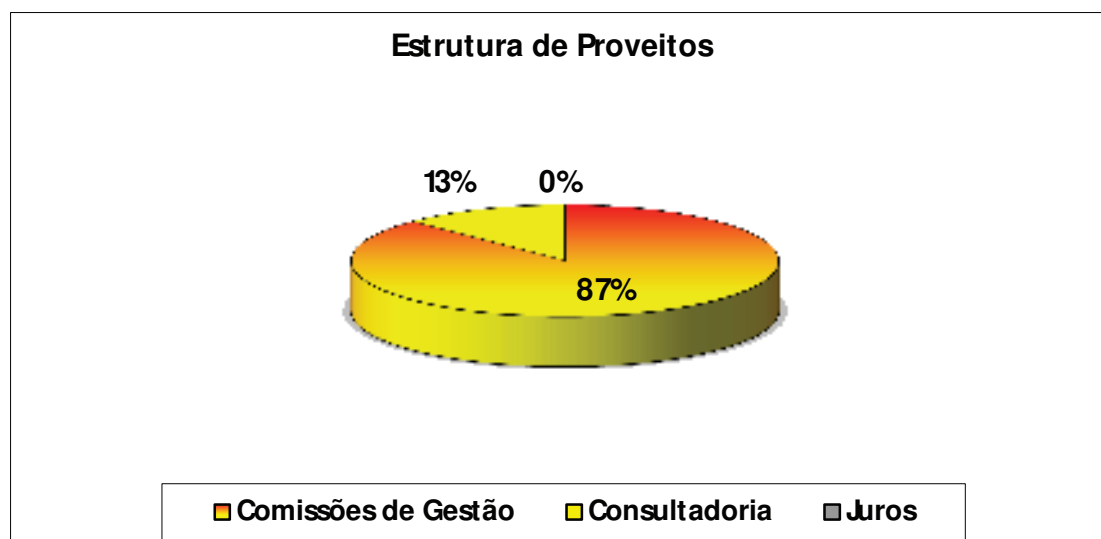


Figura 10: Estrutura de proveitos

No exercício, o *EBITDA* subiu 34% para €118 mil (€88 mil em 2012). A margem *EBITDA* subiu também, fixando-se em 7% (5% em 2012), com o *Return on Capital Employed*³ a evoluir em sentido inverso, descendo marginalmente para 15% (16% em 2012), em reflexo do robustecimento dos fundos próprios. A figura 11 apresenta a evolução destes indicadores.

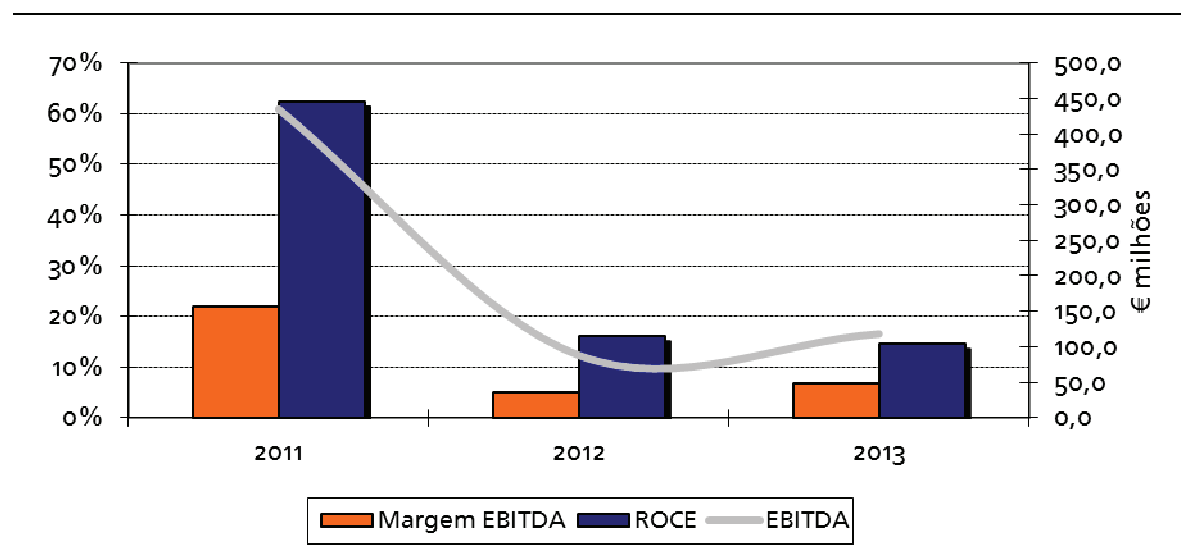


Figura 11: EBITDA, margem EBITDA e ROCE, 2011-13

Perspectivas para 2014

A 22 de Abril de 2013, a Santo Amaro SGPS votou contra a aprovação das contas de 2012, tendo apresentado declaração de voto baseando tal voto – não acompanhado por nenhum dos outros accionistas – na alegada “absoluta incapacidade manifestada pela Equipa de Gestão para fazer face às

³ Definido como a razão entre EBITDA e fundos próprios.

circunstâncias” e na conclusão de “que a Equipa de Gestão vive bem com a desgraça da Empresa, não está disposta a fazer sacrifícios e não tem qualquer vontade de remunerar o capital”. Contra factos não há argumentos, e os factos são o crescimento e consolidação do volume de negócios a partir de uma base zero quando da aquisição da Sociedade à Imoloc e ao BCP em 2002, e a distribuição aos accionistas desde essa data de mais de €1,4 milhões. Em 2014, o Conselho de Administração continuará a dar o melhor do seu esforço para criar valor e remunerar os capitais investidos, fazendo “face às circunstâncias” essencialmente da mesma forma que permitiu restaurar a rentabilidade da exploração e justificou que a Sociedade fosse indicada como a gestora do ano em 2013.

Proposta de aplicação de resultados

Propõe-se a seguinte aplicação para os resultados líquidos do exercício, no valor de €24.611,06 (vinte e quatro mil seiscientos e onze euros e seis cêntimos):

- Para reserva legal: 10% do resultado do exercício, no valor de €2.461,11 (dois mil quatrocentos e sessenta e um euros e onze cêntimos);
- Para participação nos resultados: 18,3% do resultado do exercício, no valor de €4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros);
- Para reserva livre: 6,7% do resultado do exercício, no valor de €1.649,95 (mil seiscientos e quarenta e nove euros e noventa e cinco cêntimos);
- Para dividendos: €0,02 (dois cêntimos) por acção, correspondentes a 2,67% do respectivo valor nominal e a 65% do resultado do exercício, no valor de €16.000,00 (dezasseis 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 nossos Fundos, pela confiança com que honram a Sociedade.

A 31 de Dezembro de 2013 cessou funções como Vice-Presidente e Presidente da Comissão Executiva o Sr. Prof. Doutor Rui Alpalhão. O voto aprovado, por unanimidade, no último Conselho de Administração que contou com a presença do Vice-Presidente renunciante dispensa referência adicional nesta oportunidade. A 31 de Janeiro de 2014 cessaram funções como Vogais do Conselho de Administração os Srs. Drs. João Paulo Safara e Ricardo Amantes. O Conselho deseja apresentar os seus agradecimentos aos vogais ora renunciantes, com compreensível e muito justificado destaque ao Sr. Dr. Safara, Director de Operações da Sociedade desde 2003 a cuja extrema dedicação aos negócios sociais a Sociedade muito deve.

Justifica-se uma menção especial ao quadro de pessoal da Sociedade, que soube, apesar dos muitos obstáculos, de diversa natureza, com que foi defrontado, extrair diligentemente mais sumo da laranja.

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2014

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 31/12/2013

(Valores em Euros)

	31-dez-13			31-dez-12
	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	625		625	611
Disponibilidades em outras instituições de crédito	23,281		23,281	12,876
Activos financeiros detidos para negociação			0	-
Outros activos financeiros ao justo valor através de resultados			0	-
Activos financeiros disponíveis para venda			0	-
Aplicações em instituições de crédito	0		0	135,000
Crédito a clientes	584,349		584,349	504,716
Investimentos detidos até à maturidade			0	-
Activos com acordo de recompra			0	-
Derivados de cobertura			0	-
Activos não correntes detidos para venda			0	-
Propriedades de investimento			0	-
Outros activos tangíveis	831,375	311,488	519,887	565,374
Activos intangíveis	122,287	112,632	9,655	15,850
Investimentos em filiais, associadas e empreendimentos conjuntos			0	-
Activos por impostos correntes	1,138		1,138	36,921
Activos por impostos diferidos			0	-
Outros activos	663,141		663,141	384,825
Total de Activo	2,226,196	424,120	1,802,076	1,656,175

	31-dez-13	31-dez-12
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	581,535	567,716
Passivos por impostos correntes	32,349	23,631
Passivos por impostos diferidos		
Instrumentos representativos de capital		
Outros passivos subordinados		
Outros passivos	346,690	505,168
Total de Passivo	960,573	1,096,515
Capital		
Capital	600,000	525,000
Prémios de emissão	156,000	
Outros instrumentos de capital		
Reservas de reavaliação		
Reservas por Impostos Diferidos		
Outras reservas e resultados transitados	411,598	453,903
Acções próprias	(350,707)	(360,088)
Resultado do exercício	24,611	-59,156
Dividendos antecipados		
Total de Capital	841,502	559,659
Total de Passivo e Capital	1,802,076	1,656,175

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS A 31/12/2013

(Valores em Euros)

	2013	2012
Juros e rendimentos similares	563	2,298
Juros e encargos similares	(1,217)	(434)
Margem financeira	-653	1,864
Rendimentos de instrumentos de capital		
Rendimentos de serviços e comissões	1,631,725	1,716,154
Encargos com serviços e comissões	(1,651)	(988)
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)	131	0
Resultados de alienação de outros activos		
Outros resultados de exploração	76,071	21,014
Produto bancário	1,705,623	1,738,044
Custos com pessoal	918,696	928,582
Gastos gerais administrativos	628,343	598,108
Amortizações do exercício	58,754	85,100
Provisões líquidas de reposições e anulações	42,193	183,243
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	57,637	-56,989
Impostos		
Correntes	33,025	2,166
Diferidos	33,025	2,166
Resultado após impostos	24,611	-59,156
Do qual: Resultado após impostos de operações descontinuadas		
Resultado líquido do exercício	24,611	-59,156

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

DEMONSTRAÇÃO DE FLUXOS DE CAIXA

2013

Método directo

(Valores em Euros)

RUBRICAS	31-dez-13	31-dez-12
ACTIVIDADES OPERACIONAIS		
Juros, comissões e outros proveitos recebidos	1,294,853 €	1,819,900 €
Juros, comissões e outros custos pagos	-1,623 €	-627 €
Pagamentos a fornecedores e colaboradores	-992,359 €	-1,135,028 €
Outros pagamentos e recebimentos	-14,778 €	-13,601 €
Pagamento de impostos	-519,053 €	-497,235 €
FLUXOS DAS ACTIVIDADES OPERACIONAIS (1)	=	173,409 €
ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO		
Variações em aplicações sobre outras instituições de crédito		
Aquisições de Imobilizado	-2,171 €	-28,139 €
Dividendos	-183,250 €	
Alienações de imobilizado	62,800 €	21,000 €
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE INVESTIMENTO (2)	=	-7,139 €
ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO		
Realizações de capital	231,000 €	
Accções próprias		-73,991 €
FLUXOS DAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMENTO (3)	=	-73,991 €
Variação de caixa e seus equivalentes (4) = (1)+(2)+(3)	+	92,280 €
Efeito das diferenças de câmbio	+	
Caixa e seus equivalentes no início do período	148,487 €	56,207 €
Caixa e seus equivalentes no fim do período	23,906 €	148,487 €

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 2013

Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**Notas às Demonstrações Financeiras
31 de Dezembro de 2013****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 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 no caso dos Fundos Quinta da Ombria, Olissipo e Imoreserve 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 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Disponibilidades em outras Instituições de Crédito		
Depósitos à Ordem	23,281	12,876
Depósitos a Prazo	0	135,000
	<u>23,281</u>	<u>147,876</u>

NOTA 4) – ACTIVOS INTANGÍVEIS

	31 Dezembro de 2012	Aumentos	31 Dezembro de 2013
Activo			
Programas Informáticos	115,336	3,625	118,961
Marcas	3,326		3,326
Total	118,662	3,625	122,287
Amortizações			
Programas Informáticos	99,556	9,750	109,306
Marcas	3,256	70	3,326
Total	102,812	9,820	112,632
Saldo Líquido	15,850		9,655

NOTA 5) – ACTIVOS TANGÍVEIS

	31 Dezembro de 2012	Aumentos	Reduções	31 de Dezembro de 2013
Activo				
Imóveis	452,695			452,695
Mobiliário e Material	138,430	367		138,797
Máquinas e Ferramentas	50,784			50,784
Equipamento Informático	69,008	2,790		71,798
Instalações Interiores	14,824	289		15,113
Material de Transporte	310,824		236,100	74,724
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
Outros activos Tangíveis	24,125			24,125
Total	1,064,029	3,446	236,100	831,375
Amortizações				
Imóveis	20,956	6,985		27,941
Mobiliário e Material	101,446	9,634		111,080
Máquinas e Ferramentas	36,104	4,128		40,232
Equipamento Informático	54,760	7,763		62,523
Instalações Interiores	8,587	1,742		10,329
Material de Transporte	273,463	18,681	236,100	56,044
Equipamento de Segurança	3,339			3,339
Total	498,655	48,934	236,100	311,488
Saldo Líquido	565,374			519,887

NOTA 6) – OUTROS ACTIVOS

	31 de Dezembro de 2013	31 Dezembro de 2012
Rendimentos a Receber		
Comissões de Gestão	606,298	296,730
Consultoria	17,712	11,612
Devedores Diversos	12,668	27,991
Despesas c/ Encargo Diferido	26,463	48,492
	663,141	384,825

O saldo apresentado referente a Comissões de Gestão é regularizado trimestralmente/mensalmente, conforme descrito no regulamento de gestão dos fundos geridos pela Fund Box.

NOTA 7) – CUSTOS DIFERIDOS

	31 Dezembro de 2013	31 Dezembro de 2012
Custos Diferidos		
Seguros	17,760	15,084
Rendas	4,112	5,935
Outros	4,591	27,473
	26,463	48,492

NOTA 8) – PASSIVOS

	31 de dezembro de 2013	31 de dezembro de 2012
Credores		
Estado	78,564	69,759
Outros Credores	121,358	82,236
Dividendos	0	210,000
Encargos a Pagar	141,465	140,199
Outras Receitas c/Rend.Diferido	5,304	2,974
	346,690	505,168

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. 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 2014.

As Receitas com Rendimento Diferido referem-se a rendimentos de imputação de encargos a colaboradores da sociedade e ao subsídio proveniente do Instituto de

Emprego e Formação Profissional para estágios de três colaboradores da empresa.

NOTA 9) – CAPITAL SUBSCRITO E RESERVAS

Em 31 de Dezembro de 2013, 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	3,423	2,567	0.43%
Joaquim Meirelles	3,000	2,250	0.38%
Manuel Monteiro de Andrade	1,000	750	0.13%
Ulissul - Sociedade Imobiliária, Lda	256	192	0.03%
MEAF, Lda	10,000	7,500	1.25%
Acções Próprias	66,000	49,500	8.25%
	800,000	600,000	100%

	Total da Situação Líquida	Capital	Reservas e Resultados Transitados	Acções Próprias	Resultado Líquido do Exercício
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	559,659	525,000	453,903	-360,088	-59,156
Transferência para Resultados Transitados			-59,156		59,156
Transferência para Reservas	16,851		16,851		
Utilização de Reservas					
Reservas por Impostos Diferidos					
Aquisição de Acções Próprias					
Alienação de Acções Próprias	9,381			9,381	
Aquisição de Acções Ordinárias	75,000	75,000			
Prémios de emissão	156,000		156,000		
Resultado Líquido do Exercício	24,611				24,611
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	841,502	600,000	567,595	-350,707	24,611

Conforme deliberado em Assembleia Geral, ocorrida em 4 de Julho de 2011, a Fundbox ficou autorizada a reforçar até ao limite de 10% o número de acções próprias a deter e a afectar ao Plano de Subscrição de Acções, o que decorreu ao longo de 2011, tendo atingido o limite de 10% no início de 2012.

Conforme deliberado em reunião da Assembleia Geral de 25 de Maio de 2012, ocorreu a 28 de Junho de 2013 um aumento de capital de €525.000 (quinhentos e vinte e cinco mil euros) para €600.000 (seiscentos mil euros), com a consequente emissão de 100.000 (cem mil) novas acções tituladas, ordinárias e nominativas, com o valor unitário de €0,75 (setenta e cinco centimos). O preço de subscrição unitário das acções deliberado para o efeito foi de €2,31 (dois euros e trinta e um centimos).

A deliberação previu igualmente que 90.000 (noventa mil) acções fossem subscritas pelos actuais accionistas da sociedade, sendo as restantes 10.000 (dez mil) acções subscritas por uma nova sócia, a MEAF – Edição e Informação em Finanças Lda.

O montante negativo de 59.156 euros do Resultado Líquido do Exercício de 2012 foi totalmente transferido para resultados transitados.

Conforme descrito anteriormente foram subscritas novas acções que se traduziram num aumento de 75.000 euros, ficando a sociedade a 30 de Junho de 2013 com um capital de 600.000 euros. Para o aumento de capital foi deliberado o preço de subscrição unitário de 2,31 euros, o que resultou um prémio de emissão de 156.000 euros.

Após o aumento de capital a sociedade encontrou-se em condições de proceder à distribuição de dividendos referentes ao ano de 2011 já aprovada anteriormente pela Assembleia Geral de Accionistas. A rubrica de reserva especial para estabilização de dividendos foi aumentada em 16.851 euros, montantes este que corresponde à cativação do valor dos dividendos afectos às acções próprias.

NOTA 10) – RESULTADOS DE SERVIÇOS E COMISSÕES

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

	31-dez-13	31-dez-12
Rendimentos de Serviços e Comissões		
Comissões de Gestão	1,426,265	1,530,994
Outras Comissões		
Consultoria Imobiliária	205,460	185,160
	1,631,725	1,716,154
Encargos com Serviços e Comissões		
Por Serviços Bancários	1,651	988
	1,651	988
Saldo Líquido	1,630,074	1,715,166

NOTA 11) – GASTOS GERAIS ADMINISTRATIVOS

O valor desta rubrica é composto por:

	31 de Dezembro de 2013	31 de Dezembro de 2012
Combustíveis	7,953	13,042
Rendas e Alugueres	82,710	70,593
Comunicações	23,174	20,642
Deslocações, Estadas e Representação	43,616	86,080
Publicidade e Edição de Publicações	41,810	43,852
Conservação e Reparação	5,770	14,794
Serviços Especializados	388,318	318,079
Outros Custos	34,993	31,026
	<u>628,343</u>	<u>598,108</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 25% para matéria colectável, tal como a correspondente derrama.

À data de 31 de Dezembro de 2013 o montante de imposto estimado de 32,348.54 euros diz respeito a IRC e a tributações autónomas a pagar em 2014.

Adicionalmente existiu uma correção de imposto por insuficiência de estimativa referente ao exercício de 2012 no montante de 676,95 euros.

NOTA 13) – GASTOS COM PESSOAL

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

	31 de Dezembro de 2013	31 de Dezembro de 2012
Remunerações		
Órgãos Sociais	387,426	432,517
Empregados	359,850	351,635
Encargos sociais		
Órgãos Sociais	68,369	49,824
Empregados	72,401	70,216
Seguros	24,665	23,589
Outros	5,986	801
	<u>918,696</u>	<u>928,582</u>

Durante o exercício de 2013, a Fund Box teve ao seu serviço 7 quadros de direcção e 22

colaboradores.

A rubrica Remuneração dos Órgãos Sociais e Fiscalização divide-se da seguinte forma:

	31 de Dezembro de 2013
a) Remunerações:	
Prof. Dr. Rui Alpalhão	149,000
Dr. Joaquim Meirelles	39,550
Dr. Álvaro Ricardo Nunes	21,000
Eng. Manuel Monteiro de Andrade	23,800
Dra. Ana Almeida	17,500
Dr. Carlos Vaz Antunes	73,000
Dra. Maria Carmen Santos	48,476
b) Caiano Pereira, António & José Reimão	
SROC	5,720
c) Subscrição de acções próprias:	
Dr. João Paulo Safara	3,275
Dr. Joaquim Meirelles	3,275
Eng. Manuel Monteiro de Andrade	2,831
	387,426

O Dr. João Paulo Safara é remunerado como Director de Operações, logo os respectivos encargos não estão incluídos nesta rubrica. Os restantes membros do Conselho de Administração não são remunerados.

NOTA 14) – OUTROS RESULTADOS

	31 de Dezembro de 2013	31 de Dezembro de 2012
Proveitos		
Juros e Rendimentos Similares	563	2,298
Ganhos em Operações Financeiras	419	1
Ganhos em Activos Não Financeiros	62,800	
Outros Rendimentos Operacionais	16,277	26,248
	80,059	28,547
Custos		
Amortizações do Exercício	58,754	85,100
Outros Impostos	1,966	2,554
Perdas em Operações Financeiras	289	1
Juros e Encargos Similares	1,217	434
Outros Encargos Operacionais	25,415	2,681
	87,641	90,770
Saldo Líquido	-7,582	-62,223

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 IEFEP 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

Durante o ano de 2013 foram constituídas provisões no montante de 229,732 euros, referentes a Fundos de Investimento Imobiliário que, por dificuldades de tesouraria, não liquidaram as respectivas comissões de gestão nos períodos e existiam dúvidas quanto ao seu pagamento.

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	17,901
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-abr-12	15,000	15,000
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-jul-12	17,902	17,901
Lusitânia	Comissão de Gestão	01-jul-12	659	659
Imogenesis	Comissão de Gestão	01-out-12	6,098	6,098
Galleon	Comissão de Gestão	01-jul-13	262	262
Galleon	Comissão de Gestão	01-out-13	47,203	47,203
Valores em dívida				
Imoreserve	Comissão de Gestão	30-set-13	1,000	-

Imoreserve	Comissão de Gestão	31-out-13	1,000	-
Imoreserve	Comissão de Gestão	30-nov-13	1,000	-
Imoreserve	Comissão de Gestão	31-dez-13	1,000	-
Sociedades				
Encosta da Tapada	Consultoria	01-dez-12	3,658	3,658
U-Shape, Lda	Consultoria	31-dez-13	41,513	10,378
Monte da Quinta Propriedades	Consultoria	31-dez-13	24,607	6,152
MAGNOLIASTORM Unipessoal, Lda	Consultoria	31-dez-13	12,300	3,075
Total			584,349	521,534

Durante o ano de 2013 foram anuladas provisões do Fundo Santa Casa 2004 no montante de 49.539,06 euros e do Fundo Galleon no montante de €132.000. Também foi efectuada uma reversão na dívida da Encosta da Tapada no montante de €2.000, uma vez que se verificou o recebimento deste montante.

Foi efectuada também a reversão da provisão constituída em 2012 referente a um processo laboral no montante de €4.000.

No decurso do exercício de 2013, a Imobiliária Fialho de Almeida foi declarada insolvente. Por este facto, a sociedade considerou a dívida como incobrável tendo efectuado *write-off* da mesma.

Pelo facto das sociedades U-Shape, Monte da Quinta Propriedades e MagnoliaStorm não terem efectuado até ao momento o pagamento das facturas em dívida, por motivos de prudência a Sociedade Gestora, optou por provisionar a 25% esse proveito.

NOTA 16) – ENTIDADES RELACIONADAS

Referente aos anos de 2013 e 2012 devem-se referir a existência dos seguintes saldos e transacções com entidades relacionadas:

	31 de Dezembro de 2013			31 de Dezembro de 2012
	Rui Alpalhão	U-Shape	Alpalantri	
Saldos de Balanço				
Devedores Diversos	201	41,513	427	
Saldos da Demonstração de Resultados				
Gastos com o Pessoal				
Ganhos em Activos Tangíveis				
	201	41,513	427	0
			Acções Próprias	Acções Próprias
Membros do Conselho de Administração				
Dr. João Paulo Batista Safara			3,275	6,550
Dr. Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles			3,275	6,550
Eng. Manuel Monteiro de Andrade			2,831	3,275
			9,381	16,375

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 – exceptuando um montante residual de disponibilidades em caixa expresso em Libras Estrelinas, 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 exercício de 2013 a sociedade apresenta Fundos Próprios no montante de 807,236 euros que geram uma capacidade de gestão de Fundos até ao limite aproximado de 507,2 milhões de euros. Actualmente os fundos sob gestão totalizam um valor líquido global aproximado de 232 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 2013
Activo Líquido	48,951,573
Passivo	2,057,165
Capital do Fundo	46,894,408
Resultado	-1,780,391
UP's em Circulação	10,000,000

Fundo Portuguese Prime Property Box

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	16,391,510
Passivo	987,026
Capital do Fundo	15,404,484
Resultado	-890,788
UP's em Circulação	3,340,563

Fundo Fundor

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	22,407,464
Passivo	13,782,230
Capital do Fundo	8,625,234
Resultado	4,295,070
UP's em Circulação	10,000

Fundo Portugal Retail Europark Fund

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	17,948,900
Passivo	3,247,988
Capital do Fundo	14,700,912
Resultado	6,257,945
UP's em Circulação	13,042,882

Fundo Viriatus

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	7,619,055
Passivo	1,937,113
Capital do Fundo	5,681,942
Resultado	-8,539,750
UP's em Circulação	10,205,331

Fundo Galleon

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	11,751,873
Passivo	6,230,245
Capital do Fundo	5,521,628
Resultado	-2,673,153
UP's em Circulação	696,511

Fundo Sertorius

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	118,562,212
Passivo	97,679,742
Capital do Fundo	20,882,470
Resultado	-2,935,993
UP's em Circulação	8,064,527

Fundo Lusitânia

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	4,950,049
Passivo	338,705
Capital do Fundo	4,611,344
Resultado	-32,235

UP's em Circulação	500,000
--------------------	---------

Fundo Imogénesis

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	1,608,197
Passivo	1,582,218
Capital do Fundo	25,979
Resultado	-637,011
UP's em Circulação	500,000

Fundo Ulysses

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	13,426,197
Passivo	12,483,255
Capital do Fundo	942,942
Resultado	-336,630
UP's em Circulação	1,512,009

Fundo Coimbra Viva I

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	5,394,592
Passivo	51,270
Capital do Fundo	5,343,322
Resultado	-257,558
UP's em Circulação	581,975

Fundo Four Fund

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	11,577,495
Passivo	7,342,870
Capital do Fundo	4,234,625
Resultado	892,866
UP's em Circulação	500,000

Fundo Quinta da Ombria

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	19,173,938
Passivo	212,161
Capital do Fundo	18,961,777
Resultado	-2,276,354
UP's em Circulação	21,951

Fundo Nexponor

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	65,480,773
Passivo	246,699
Capital do Fundo	65,234,074
Resultado	-387,126
UP's em Circulação	13,124,240

Fundo Imoreserve

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	5,699,274
Passivo	760,850
Capital do Fundo	4,938,424
Resultado	-74,927
UP's em Circulação	13,487

Fundo Olissipo

	31 Dezembro 2013
Activo Líquido	9,781,195
Passivo	126,215
Capital do Fundo	9,654,980
Resultado	1,294,660
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

No exercício de 2011 a Comissão de Mercado de Valores Mobiliários (C.M.V.M.) instaurou um processo de contra-ordenação à Fundbox no âmbito do exercício da actividade de gestão de fundos imobiliários.

O processo de contra-ordenação em causa veio a culminar, em sede administrativa, numa decisão condenatória da Fundbox no montante de 60,000 euros, a qual foi tempestivamente impugnada judicialmente, por meio de impugnação judicial apresentada no Tribunal da Concorrência, Regulação e Supervisão.

As várias sessões da audiência de discussão e julgamento decorreram entre os meses de Novembro de 2013 e Janeiro de 2014, tendo a sentença sido proferida no dia 10 de Fevereiro de 2014. Em resultado da sentença, foi a Sociedade condenada, em cúmulo jurídico, numa coima única de 40,000 Euros.

A sentença em causa ainda não transitou em julgado em virtude da interposição, pela FundBox, de recurso da mesma para o Tribunal da Relação de Lisboa.

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 2013

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 (*RIC*A) 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 2013.

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 acções 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 objectivo último garantir, por todos os meios ao seu alcance, que a informação financeira divulgada seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva.

A Comissão de Auditoria procurou, assim, garantir que os riscos, sempre presentes no desenvolvimento da actividade, 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 efectivo, tendo analisado as principais questões que se levantaram no fecho das contas e na elaboração do Relatório de Gestão.

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:



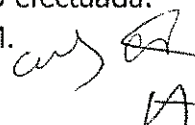
- A Lei, a regulamentação e a supervisão exigem às actividades de auditoria e de revisão e certificação de contas, prazos, calendários e passos sequenciais de mui difícil ou, mesmo, impossível compaginação. Desta forma, torna-se imperioso o fecho atempado e mais precoce possível das contas dos fundos, permitindo, assim, que o faseamento sequencial exigido possa ser cumprível.
- Apesar de, como recomendado no Relatório de 2012, se ter introduzido alguma rotatividade das empresas avaliadoras dos imóveis dos fundos, as avaliações dos imóveis, fundo a fundo, continuam a apresentar, na larga maioria dos casos, valores muito díspares entre si, o que parece sublinhar a necessidade de proceder à revisão do processo de avaliações que poderá, a título de exemplo, passar pela introdução de uma terceira entidade avaliadora que, por facultativa, seria, sempre, da responsabilidade da sociedade gestora e não dos participantes dos fundos.
- Os critérios subjacentes as avaliações supra referidas levaram, genericamente e, pelo sexto exercício consecutivo, a perdas significativas no valor dos imóveis e, consequentemente, no valor dos fundos, implicando ajustamentos profundos na valorização dos activos dos fundos sob gestão, com impacto assinalável nos seus resultados, durante o exercício de 2013.

2.1.1. FIIF Santa Casa 2004 (Baptista da Costa & Associados)

A renovação, em 2012, do Fundo Santa Casa 2004, determinou uma nova comissão de gestão que passou a incorporar uma componente associada ao desempenho. O algoritmo para cálculo desta nova comissão de gestão, encontra-se identificado nas páginas 1 e 2 do Anexo às Demonstrações Financeiras do Fundo.

Em referência à componente da comissão de gestão associada ao desempenho, prevista na alínea b) do n.º 1 do Art.º 15º do regulamento de gestão do Fundo, é opinião dos Auditores de que a sua interpretação e cálculo pode, no caso de resultado líquido negativo no período, ser de difícil interpretação. Não sendo possível, nem desejável, alterar o regulamento de gestão do Fundo, poder-se-á, todavia, propor que a redacção referente ao cálculo da componente de desempenho, a constar no anexo às demonstrações financeiras, estipule: *b. Componente de Desempenho: corresponderá a uma comissão de 10% (dez por cento) a ser aplicada, em cada ano, à diferença entre o resultado líquido obtido no exercício "n" e o resultado líquido do exercício "n-1", que seja superior a 8% (oito por cento), e será calculada e cobrada no primeiro dia útil do período anual seguinte àquele que a respeite.*

A 31-12-2013, o balanço do Fundo regista uma permuta com a SCML, em que esta, assumindo a dívida do "Quartel do Rio Seco" (€2,6M), entregaria ao Fundo, em dinheiro, cerca de €7,4M. Este contrato de permuta considerava uma cláusula de reversão, accionável até final de 2013, que foi exercida, em tempo, pela SCML. Desta forma, o balanço do Fundo a 01-01-2014, registará o resultado da reversão efectuada: o NAV aumentará em €10M e a conta "Outros credores" somará mais €2,6M.

 IA

2.1.2. PPP Box FIIF (PWC)

Como resultado da alienação, em Dezembro de 2012, do imóvel "Eurolex" à Inditex, registou-se, no início de 2013, uma redução do capital do Fundo.

Esta alienação teve um impacto significativo na diminuição dos rendimentos do Fundo.

Acresce que as avaliações sofreram uma diminuição de cerca de 1,2 milhões de euros, essencialmente, por efeito da redução de rendas.

Nas avaliações, as taxas de desconto utilizadas, como referido a propósito no ponto 2.1. deste Parecer, mantiveram-se em torno dos 8% a 9%, ficando a PWC de averiguar o seu algoritmo, por quanto as taxas utilizadas parecem ser muito elevadas atendendo, nomeadamente, à diminuição verificada no risco país (OT's a 10 anos no mercado secundário).

A 31-12-2013 encontram-se aplicados €1.055.000,00 em unidades de participação do Eurobox. Sobre este tema, a PWC remeteu-nos para o artigo 27º e para a aplicação do disposto no artigo 48º (subscrição particular – obriga a validação por 75% dos participantes) do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

De acordo com opinião expressa pela PWC, a actuação da **Fundbox** enquanto Sociedade Gestora do PPP Box tem sido, particularmente, relevante na manutenção dos arrendatários dos imóveis do Fundo e, consequentemente, dos rendimentos obtidos.

2.1.3. FIIF Fundor (Mazars)

Em 2013 mantém-se a ênfase de 2012, relativa à subvalorização das unidades de participação do Fundo, de acordo com as avaliações. Deste modo, as reversões espectáveis, no montante total de €761.000,00 potenciarão, em 2014, uma recuperação do valor do Fundo.

2.1.4. FIIF PREF (KPMG)

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

A perda acentuada no valor do Fundo, deve-se à substituição da avaliadora CPU pela Cushman, que utiliza pressupostos de avaliação diferentes.

Em consequência do incêndio do Portimão Retail Park, o Fundo recebeu uma indemnização de €16M dos quais distribuiu, aos participantes, €13M.

Se bem que a data de término do Fundo seja 2014, existem expectativas fundadas, na troca de informação com os participantes, que apontam para a sua renovação.

2.1.5. FIIF **Viriatus** (KPMG)

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

A perda acentuada no valor do Fundo, deve-se a substituição da avaliadora CPU pela Cushman que utiliza pressupostos de avaliação diferentes. Esta substituição foi realizada a pedido do participante único do Fundo.

No caso do Santarém Retail Park (único activo do Fundo) a disparidade entres os valores de avaliação é: CBRE = €4,1M (com taxa de desconto igual a 20%); Cushman = €1,6M (paradoxalmente, com taxa de desconto igual a 10%).

O contencioso com a Auchan, em resultado da sua saída do Retail Park em 2012, não está reflectido nas contas do Fundo. O valor reivindicado, para pagamento de rendas vencidas e não pagas, penalidades contratuais, danos emergentes e lucros cessantes, ronda os €8M.

Se bem que a data de término do Fundo seja 2014, existem expectativas fundadas, na troca de informação com os participantes, que apontam para a sua renovação.

2.1.6. FIIF **Galleon** Capital Partners (Baptista da Costa & Associados)

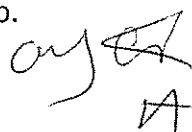
A ênfase existente na CLC emitida faz referência ao facto de o Fundo não conseguir gerar receitas suficientes para financiar os gastos correntes e de financiamento.

Desta situação resulta que os juros decorrentes do financiamento vêm sendo capitalizados.

Verificou-se, no exercício de 2013, uma acentuada redução do capital do Fundo que assentou na:

- Permuta entre os edifícios da "Universidade Moderna" em Setúbal e em Lisboa (Belém);
- Reavaliação, em baixa, de activos. Nomeadamente, os subjacentes à permuta acima referida;
- Redução do capital do Fundo com a entrega de meios líquidos ao participante.

O capital do Fundo distribuía-se por dois diferentes tipos de unidades de participação: A e B. Invertendo a tendência registada no exercício de 2012, os resultados líquidos de 2013 foram negativos e arrastaram as unidades de participação do tipo B (conforme regulamento de gestão do Fundo), para um valor igual a zero. Desta forma, entenderam os participantes, em sede de Assembleia Geral de Participantes reunida em Janeiro de 2014, extinguir as unidades de participação do tipo B, passando o capital do Fundo a ser titulado por um único tipo de unidades de participação.



2.1.7. FEFII Sertorius (PWC)

A reavaliação dos imóveis do Fundo, em 2013, potenciou uma desvalorização, face a 2012, igual a 3%.

A 31-12-2013 existem aplicações em unidades de participação do Eurobox. Sobre este tema, a PWC remeteu-nos para o artigo 27º e para a aplicação do disposto no artigo 48º (subscrição particular – obriga a validação por 75% dos participantes) do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

De acordo com opinião expressa pela PWC, a actuação da **Fundbox** enquanto Sociedade Gestora do Sertorius tem sido, particularmente, relevante na manutenção dos arrendatários dos imóveis do Fundo e, consequentemente, dos rendimentos obtidos.

2.1.8. FIIF Lusitânia (Baptista da Costa & Associados)

Fundo em liquidação.

Interposta acção ao promitente vendedor (com julgamento marcado para 23-04-2014), ao abrigo de cláusula de execução específica, que a ter vencimento, permitirá ao Fundo solver os seus compromissos.

As avaliações existentes para o imóvel são conservadoras e, consequentemente, potenciam níveis de segurança e conforto elevados.

O valor do adiantamento feito pelo Fundo, a título de sinal no CPCV é, praticamente, igual ao valor de transacção do imóvel fixado no contrato, pelo que o valor marginal e futuro a desembolsar pelo Fundo, para aceder à propriedade plena é, materialmente, irrelevante.

2.1.9. FIIF Imogenesis (Baptista da Costa & Associados)

Fundo em liquidação.

No final de 2012, o Fundo encontrava-se em incumprimento, perante o Banco Efisa, num financiamento MLP de montante igual a €7.500.000,00 e valor em dívida de €7.493.929,00.

Durante 2013, o Fundo fechou acordo com a Parvalorem (cessionária dos créditos do Banco Efisa), nos seguintes termos:

- Dação de todos os imóveis do Fundo à Parvalorem;
- Perdão de dívida igual a €2M;
- A dívida remanescente à Parvalorem (€1,2M) deverá ser liquidada na sequência do processo de execução à Agroquisa, ficando o seu pagamento condicionado ao sucesso da acção judicial e deve ser realizado após a liquidação da dívida daquela sociedade para com o Fundo.



2.1.10. FEIIF Ulysses (PWC)

Capital próprio do Fundo igual a €942.942 e, consequentemente, inferior ao capital mínimo de €5.000.000,00 imposto pelo Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

A reavaliação dos imóveis do Fundo, em 2013, potenciou uma desvalorização, face a 2012, igual a €370.000,00.

O Ulysses não liberta meios suficientes para cumprir o serviço da dívida, pelo que o contrato de financiamento foi interrompido entre 29-12-2013 a 24-02-2014. Durante este período não existe pagamento de capital e juros.

A 31-12-2013 existem aplicações em unidades de participação do Eurobox. Sobre este tema, a PWC remeteu-nos para o artigo 27º e para a aplicação do disposto no artigo 48º (subscrição particular – obriga a validação por 75% dos participantes) do Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário.

2.1.11. FEIIFRU Coimbra Viva I (Baptista da Costa & Associados)

Durante o exercício de 2013, decorreu o 4º e ultimo período previsto para subscrição de unidades de participação do Fundo, fixando-se o seu capital, após este *closing*, em €5.819.750,00 longe dos €18.375.000,00 previstos, mas acima dos € 5.000.000,00 exigidos como mínimo legal.

A composição do activo do Fundo, não respeita a condição prevista no artigo 9º do regulamento de gestão, que aponta para que, pelo menos, 75% do activo líquido do Fundo seja constituído por imóveis. Todavia, e à data de 31-12-2013, o peso dos imóveis no activo líquido do Fundo representava, ainda assim, 73% daquela rubrica. Admite-se que, em 2014, com a hipotética integração no Fundo do "Quartirão da Nogueira", esta condição passe a estar, plenamente, cumprida.

Nenhum dos aspectos acima referidos parece passível, na opinião dos Auditores, de originar qualquer situação que possa conduzir a um processo contra-ordenatório por parte da Supervisão.

Na opinião dos Auditores, a aplicação de disponibilidades do Fundo no Eurobox, não levanta, formalmente, qualquer desconformidade. Todavia, é sua opinião que para evitar qualquer mal-entendido ou potenciais interpretações dúbias, a **Fundbox** deveria optar por outro tipo de aplicação dos meios líquidos do Fundo.

Sobre este último ponto, os Auditores informaram a Comissão de Auditoria, de que existiu interpelação prévia da **Fundbox** à CMVM, cujo entendimento legítima e justifica a opção escolhida.

2.1.12. FEIIFRU 4Fund (Baptista da Costa & Associados)

Em 31-12-2013 o capital do Fundo totalizava €4.234.625,00 encontrando-se, ainda, abaixo do limite mínimo definido pela regulamentação (€5.000.000,00), mas,

consideravelmente, acima do seu valor de fecho no exercício anterior que fora de €3.341.758,00.

Sublinhe-se, que atendendo a diversas vicissitudes, foi decidido (pelo participante único do Fundo) e, conseqüentemente, deliberado em Assembleia de Participantes reunida em 20-01-2014, a liquidação do 4Fund. Prevê-se que a deliberada liquidação do Fundo, ocorra no prazo de um ano, conforme disposto na Lei.

2.1.13 Quinta da Ombria FEFII (Ernst & Young)

Após análise dos documentos disponibilizados, verificou-se que o relatório de auditoria apresenta uma ênfase que nota as seguintes situações:

- O projecto Complexo Turístico da Quinta da Ombria está a ser desenvolvido numa zona protegida, existindo um conjunto de compromissos ambientais a cumprir que carecem de acompanhamento das entidades oficiais envolvidas;
- 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.

Nota: Não foi possível realizar reunião em tempo útil.

2.1.14 Nexponor SICAFI (KPMG)

O relatório de auditoria da KPMG apresenta uma ênfase, que referencia os valores das avaliações calculados com base no desconto dos fluxos de caixa previsionais à data da constituição do Nexponor que, apontando para um valor previsto de €1.000.000,00, ficaram muito acima dos fluxos de caixa gerados em 2013, que se quedaram, aproximadamente, pelos €300.000,00.

2.1.15 ImoReserve FEIIF (J. Camilo)

Em 2013, a gestão do ImoReserve transitou da MNF para a **Fundbox**.

O Fundo tem, presentemente, em desenvolvimento o projecto da "Quinta do Lameiro" a cargo da Openbook que considera a construção de diversas *townhouses* e *villas*.

2.1.16 Olissipo FEFII (Deloitte)

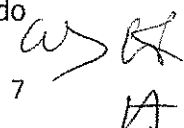
Nota: Relatório de Auditoria não disponibilizado em tempo útil.

2.2. Sociedade Gestora

Relativamente às contas da **Fundbox**, o facto que marca o exercício de 2013, é o regresso ao resultado líquido positivo que totalizou €24.611,06.

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.

Entende, ainda, que 2013 constituiu um ano de consolidação da actividade e que a **Fundbox** resistiu bem à conjuntura adversa, e que as contas referentes ao segundo

7 

semestre do exercício, reflectem uma recuperação assente, sobretudo, na entrada de novos fundos e na contenção dos gastos operacionais.

Assinalou, igualmente, que a diminuição das provisões, as mais-valias realizadas com activos fixos tangíveis, a diminuição de gastos com pessoal e operacionais e o comportamento da componente desempenho da comissão de gestão do Santa Casa 2004, trouxeram a conta de exploração da **Sociedade** para uma posição de equilíbrio consistente e continuado.

De outro lado, fez notar os custos elevados, e muito significativos, na conta de exploração da **Fundbox** associados à litigância, com especial ênfase dos que resultam do processo em curso relacionado com acção CMVM.

De notar, ainda, que:

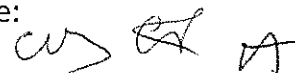
- O valor do Activo cresceu 8,81%, totalizando €1.802.076. A parcela mais significativa desta variação resulta do aumento de €278.316 registado nos Outros Activos, onde cumpre destacar o valor das comissões de gestão a receber.
- O Passivo diminuiu €135.942, em resultado, sobretudo, da redução registada nos Outros Passivos, onde a liquidação dos dividendos referentes ao exercício de 2011, no montante de €210.000,00, assumiu particular relevância.
- O Capital Próprio aumentou €281.843 (50,36% face a 2012), fixando-se nos €841.502. Este resultado deve-se, em grande parte, à concretização do aumento de capital proposto e deliberado em 2011, que representou 81,96% da variação do capital próprio e ao resultado líquido do exercício (8,73% da variação do capital próprio).

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

- 3.1.** Como referido no Parecer relativo ao exercício de 2012, julgamos que se mantém válida a recomendação de que poderá ser 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.** 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 a revisão 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.

4. Parecer sobre o Relatório e Contas relativos ao exercício de 2013

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 2013, 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 €24.611,06 (vinte e quatro mil seiscientos e onze euros e seis cêntimos), referente ao exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, conforme a seguinte proposta de distribuição:
 - Para reserva legal: 10% do resultado do exercício, no valor de €2.461,11 (dois mil quatrocentos e sessenta e um euros e onze cêntimos);
 - Para participação nos resultados: 18,3% do resultado do exercício, no valor de €4.500,00 (quatro mil e quinhentos euros);
 - Para reserva livre: 6,7% do resultado do exercício, no valor de €1.649,95 (mil seiscientos e quarenta e nove euros e noventa e cinco cêntimos);
 - Para dividendos: €0,02 (dois cêntimos) por acção, correspondentes a 2,67% do respectivo valor nominal e a 65% do resultado do exercício, no valor de €16.000,00 (dezasseis mil euros).

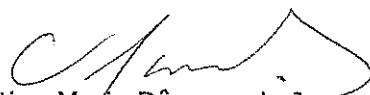
Lisboa, 26 de Fevereiro de 2014

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 2013 (que evidencia um total de Balanço de 1.802.076 euros e um total de Capital Próprio de 841.502 euros, incluindo um Resultado Líquido de 24.611 euros), a Demonstração de Resultados por naturezas, 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 2013, 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.

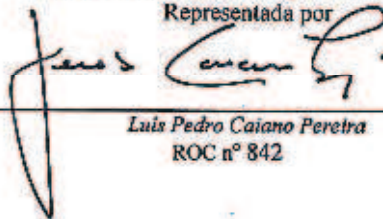
RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS

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

Lisboa, 28 de Fevereiro de 2014

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

Representada por



Luís Pedro Caiano Peretra
ROC nº 842