

PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX

Relatório de Gestão, exercício de 2017

FUNDBOX SGFII

23 de Fevereiro de 2018

PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX

Relatório de Gestão, exercício de 2017

Ambiente de negócio

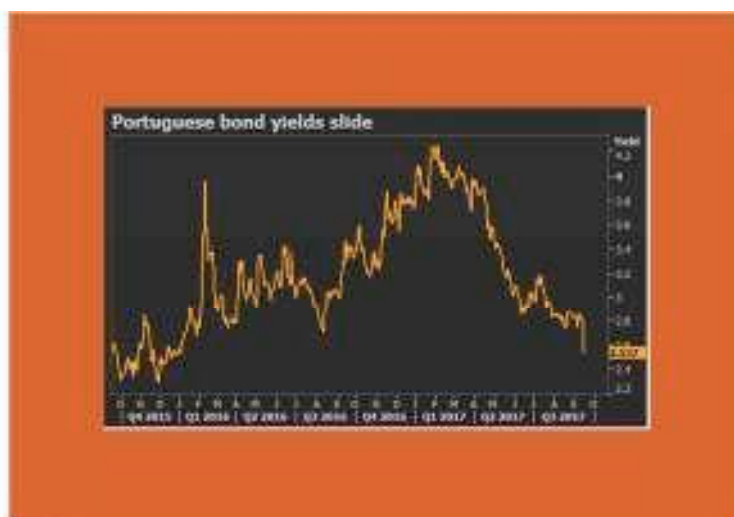
A economia portuguesa registou, em 2017, o melhor desempenho da década em curso, com uma estimativa, à data da escrita, de crescimento real do PIB de 2,6%, acima da estimativa constante do Orçamento do Estado (1,5%) e da revisão em alta desta por ocasião do Programa de Estabilidade e Crescimento (1,8%).



Este comportamento positivo foi impulsionado pela procura interna, sustentada no crescimento do consumo, sensível à descida do desemprego, e na formação bruta de capital fixo (que cresceu 9,1%) e pelas exportações (7,6%). A política fiscal permaneceu moderadamente expansionista, preterindo o objectivo de redução da dívida pública

muito embora mantendo o consumo público sob apertado controle, como fica patente da taxa de crescimento negativa registada (-0,2%). O efeito da combinação desta política com um desagravamento fiscal significativo sobre os rendimentos do trabalho fez com que o “deficit” orçamental se reduzisse significativamente, fixando-se em 1,5%. A balança comercial manteve-se estável, apesar do crescimento das exportações, devido ao impacto nas importações da recuperação da procura interna.

O final do ano foi positivamente marcado pela revisão em alta do “rating” da República pela Fitch para “investment grade”, seguindo idêntico movimento, em Setembro, da Standard & Poor’s. Os “yields” do soberano português apresentaram uma tendência sustentada de descida durante o ano, fixando-se em 1,938% no final do ano, muito próxima da taxa de crescimento do índice de preços no consumidor para o ano (1,5%).



Actividade do Fundo

Durante o ano de 2017 a actividade do Fundo PPP Box consistiu na gestão do único activo imobiliário do seu património – o Bragança Shopping (imagem à direita), apostando não só na conquista de novos arrendatários mas na adaptação de espaços devolutos e sem arrendatários em áreas comerciais com melhor capacidade de geração de rendimento.

Neste âmbito foram levados a cabo trabalhos de adaptação do espaço dos cinemas visando a sua transformação em espaços comerciais sendo que o maior deles (c. 800 m²) foi antecipadamente pré-arrendado e tem abertura prevista para o 1º trimestre de 2018.

Por consequência e durante o ano a que se reporta o presente relatório foi possível reduzir a área bruta locável (ABL) devoluta em mais de 20%, passado de cerca de 35% no início do ano para 14% no final de 2017.

Investimentos do Exercício

Durante o exercício de 2017 foram realizadas as obras de transformação dos antigos cinemas em espaços comerciais.

Alienações do Exercício

Não aplicável.

Comentário aos Resultados

Conforme Balanço a 31 de Dezembro de 2017 o Fundo apresenta um capital de € 9.738.614 (€ 10.055.222 em 2016), diferença justificada com a redução deliberada em Assembleia de Participantes de 14 de Fevereiro de 2017. Na mesma Assembleia foi deliberada a alteração do valor base da Unidade de participação que passou a ser de € 4,10 (inicialmente era de € 5,00)

O total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é €562.871 apresentando um decréscimo de € 204.633, quando comparando com o período homólogo devido, essencialmente, à ausência de rendas em 2017 no Edifício Comercial O Paço, em Leiria, alienado em Dezembro de 2016. Registe-se, no entanto, o aumento em € 41.528 dos rendimentos do Bragança Shopping.

O resultado líquido do exercício é positivo em € 686.112 (em 2016 foi negativo em € 1.184.531).

O valor da unidade de participação fixou-se em €4,3818 (€4,0769 em 2016).

A rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo fixou-se em 0,68%.



Proposta de Distribuição de Resultados

Propõe-se que o lucro apurado seja levado a Resultados Transitados.

Perspectivas para 2018

A actividade da Sociedade Gestora em 2018 centrar-se-á no objectivo de promover a ocupação da Área Bruta Locável (ABL) ainda devoluta, aumentando assim a capacidade de geração de rendimento do único activo em carteira.

Agradecimentos

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À BDO & Associados, Auditora do Portuguese Prime Property Box, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest Depositário do PPP Box, pela confiança depositada;



Lisboa, 23 de Fevereiro de 2018

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

| ACTIVO | Notas | 2017 | | | 2016 | | PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO | Notas | 2017 | 2016 |
|---|-------|-------------------|----------------|--------------------|-------------------|-------------------|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | Activo bruto | Mais valias | menos valias | Activo líquido | Activo líquido | | | | |
| ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | | | | | | | CAPITAL DO FUNDO | | | |
| Construções | 1 e 3 | 11.332.914 | 499.583 | (2.971.245) | 8.861.252 | 7.819.364 | Unidades de participação | 2 | 9.112.250 | 12.331.910 |
| Total de activos imobiliários | | <u>11.332.914</u> | <u>499.583</u> | <u>(2.971.245)</u> | <u>8.861.252</u> | <u>7.819.364</u> | Variações patrimoniais | 2 | - | 8.727.931 |
| | | | | | | | Resultados transitados | 2 | (59.749) | (9.820.088) |
| | | | | | | | Resultado líquido do exercício | 2 | 686.112 | (1.184.531) |
| | | | | | | | Total do Capital do Fundo | | <u>9.738.614</u> | <u>10.055.222</u> |
| DISPONIBILIDADES | | | | | | | AJUSTAMENTOS E PROVISÕES | | | |
| Caixa | 7 | 42 | | | 42 | 43 | Ajustamentos de dívidas a receber | 11 | 395.005 | 589.222 |
| Depósitos à ordem | 7 | 98.171 | | | 98.171 | 2.174.476 | Total de Provisões acumuladas | | <u>395.005</u> | <u>589.222</u> |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | 7 | 900.000 | | | 900.000 | 100.000 | | | | |
| Total das disponibilidades | | <u>998.213</u> | | | <u>998.213</u> | <u>2.274.519</u> | | | | |
| CONTAS DE TERCEIROS | | | | | | | CONTAS DE TERCEIROS | | | |
| Devedores por rendas vencidas | 8 | 395.003 | | | 395.003 | 589.222 | Comissões e outros encargos a pagar | 16 | 19.405 | 19.739 |
| Outras contas de devedores | 14 | 50.123 | | | 50.123 | 77.926 | Outras contas de credores | 16 | 12.256 | 54.774 |
| Total dos valores a receber | | <u>445.126</u> | | | <u>445.126</u> | <u>667.148</u> | Total de valores a pagar | | <u>31.660</u> | <u>74.513</u> |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | | | | | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | |
| Acréscimos de proveitos | 15 | 4 | | | 4 | 0 | Acréscimos de custos | 17 | 59.949 | 21.691 |
| Total de acréscimos e diferimentos activos | | <u>4</u> | | | <u>4</u> | <u>0</u> | Outros acréscimos e diferimentos | 17 | 79.366 | 20.382 |
| Total do Activo | | <u>12.776.256</u> | <u>499.583</u> | <u>(2.971.245)</u> | <u>10.304.595</u> | <u>10.761.031</u> | Total de acréscimos e diferimentos passivos | | <u>139.316</u> | <u>42.074</u> |
| | | | | | | | Total do Passivo e Capital do Fundo | | <u>10.304.595</u> | <u>10.761.031</u> |
| Total do número de unidades de participação | 2 | | | | 2.222.500 | 2.466.382 | Valor unitário da unidade de participação | 2 | 4,3818 | 4,0769 |

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

| | Notas | 2017 | 2016 | | Notas | 2017 | 2016 |
|--|-------|-----------|-------------|--|-------|-----------|-------------|
| CUSTOS E PERDAS CORRENTES | | | | PROVEITOS E GANHOS CORRENTES | | | |
| Juros e custos equiparados: | | | | Juros e proveitos equiparados: | | | |
| De operações correntes | 24 | 904 | 81.541 | Outras, de operações correntes | | 487 | 14 |
| Comissões: | | | | Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários | | | |
| Outras, de operações correntes | 18 | 66.519 | 127.354 | Da carteira de títulos e participações | 22 | - | 250 |
| Perdas em operações financeiras e activos imobiliários | | | | Em activos imobiliários | 22 | 834.343 | 2.615.409 |
| Em activos imobiliários | 22 | 156.120 | 3.973.479 | Reversões de ajustamentos e de provisões | | | |
| Impostos e taxas: | | | | De ajustamentos de dívidas a receber | 11 | 235.610 | 225.122 |
| Impostos indirectos | 12 | 18.488 | 39.650 | Rendimentos de activos imobiliários | 23 | 562.871 | 725.977 |
| Provisões do exercício: | | | | Total de proveitos e ganhos correntes | | 1.633.312 | 3.566.771 |
| Ajustamentos de dívidas a receber | 11 | 41.393 | 122.451 | | | | |
| Fornecimentos e serviços externos | 20 | 528.016 | 355.679 | | | | |
| Total de custos e perdas correntes | | 811.440 | 4.700.155 | | | | |
| | | | | PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS | | | |
| CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS | | | | Recuperação de incobráveis | | 1.192 | 3.551 |
| Valores incobráveis | | 108.081 | 48.068 | Ganhos extraordinárias | | - | - |
| Perdas de exercícios anteriores | 21 | 28.946 | 6.663 | Ganhos de exercícios anteriores | | 75 | 33 |
| Total de custos e perdas eventuais | | 137.026 | 54.731 | Total de proveitos e ganhos eventuais | | 1.267 | 3.583 |
| | | | | | | | |
| LUCRO DO EXERCÍCIO | 2 | 686.112 | - | PERDA DO EXERCÍCIO | 2 | - | 1.184.531 |
| | | 1.634.578 | 4.754.886 | | | 1.634.578 | 4.754.886 |
| | | | | | | | |
| Resultados na carteira de títulos | | - | 250 | Resultados eventuais | | (135.759) | (51.148) |
| Resultados de activos imobiliários | | 713.079 | (987.773) | Resultados antes de imposto sobre o rendimento | | 686.112 | (1.184.531) |
| Resultados correntes | | 821.871 | (1.133.383) | Resultados líquidos do período | | 686.112 | (1.184.531) |

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u> | | |
| Recebimentos: | | |
| Subscrição de unidades de participação | - | - |
| Pagamentos: | | |
| Resgates/reembolsos de unidades de participação | (1.002.721) | (3.149.998) |
| Pagamento de rendimentos aos participantes | - | - |
| Fluxo das operações sobre as unidades do fundo | <u>(1.002.721)</u> | <u>(3.149.998)</u> |
| <u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u> | | |
| Recebimentos: | | |
| Alienação de activos imobiliários (Nota 1) | - | 4.150.000 |
| Rendimentos de activos imobiliários | 1.181.703 | 1.277.462 |
| Outros recebimentos de activos imobiliários | - | - |
| | <u>1.181.703</u> | <u>5.427.462</u> |
| Pagamentos: | | |
| Grandes reparações em activos imobiliários | (318.455) | - |
| Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários | (955.795) | (687.689) |
| Adiantamento por conta de compra de imóveis | - | - |
| Outros pagamentos de activos imobiliários | - | (17.930) |
| | <u>(1.274.251)</u> | <u>(705.619)</u> |
| Fluxo das operações com activos imobiliários | <u>(92.547)</u> | <u>4.721.843</u> |
| <u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u> | | |
| Recebimentos: | | |
| Resgates/reembolsos de unidades de participação | - | 503.138 |
| Pagamentos: | | |
| Subscrição de unidades de participação | - | - |
| Fluxo das operações sobre as unidades do fundo | <u>-</u> | <u>503.138</u> |
| <u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u> | | |
| Recebimentos: | | |
| Juros de depósitos bancários | 483 | 33 |
| Empréstimos obtidos | - | 2.125.000 |
| Outros recebimentos correntes | - | - |
| | <u>483</u> | <u>2.125.033</u> |
| Pagamentos: | | |
| Comissão de gestão | (50.146) | (64.488) |
| Comissão de depositário | (13.028) | (16.945) |
| Despesas com crédito vencido | - | - |
| Juros devedores de depósitos bancários e empréstimos | (3.317) | (82.390) |
| Impostos e taxas | (53.463) | (149.590) |
| Reembolso de empréstimos | - | (2.125.000) |
| Outros pagamentos correntes | (61.567) | (122.799) |
| | <u>(181.521)</u> | <u>(2.561.212)</u> |
| Fluxo das operações de gestão corrente | <u>(181.038)</u> | <u>(436.178)</u> |
| Saldo dos fluxos de caixa do exercício | <u>(1.276.306)</u> | <u>1.638.804</u> |
| Disponibilidades no início do exercício | <u>2.274.519</u> | <u>635.715</u> |
| Disponibilidades no fim do exercício | <u>998.213</u> | <u>2.274.519</u> |

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2017.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA INTRODUTÓRIA

O Portuguese Prime Property Box é um fundo de investimento imobiliário fechado gerido pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliários, SA e é considerado como um fundo de distribuição com periodicidade mensal. A sua constituição foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários em 16 de Setembro de 2005, tendo iniciado a sua actividade no dia 15 de Dezembro de 2005, com uma duração inicial de 7 anos, prorrogável por períodos não superiores a 5 anos desde que para tanto seja obtida a autorização da CMVM e a deliberação favorável da assembleia de participantes.

Conforme estipulado no regulamento de gestão, no dia 2 de Agosto de 2012, a assembleia de participantes do Fundo deliberou a prorrogação do prazo de vida do Fundo por um período de 5 anos, com término no dia 14 de Dezembro de 2017, tendo ocorrido nesta mesma assembleia de participantes que deliberou a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de 5 anos, ou seja, até 13 de Dezembro de 2022.

A actividade do Fundo está regulamentada pela Lei 16/2015 de 24 de Fevereiro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário, e consiste em alcançar, numa perspectiva de médio e longo prazo, uma valorização crescente de capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

Até 26 de Março de 2015, a actividade do Fundo encontrava-se regulamentada pelo Decreto-Lei nº 60/2008, de 20 de Março, atualizado por diferentes diplomas e republicado pelo Decreto-Lei nº71/2010, de 18 de Junho.

O Banco Invest, SA assume as funções de depositário do Fundo e, nessa qualidade, tem a custódia da totalidade dos activos mobiliários do Fundo.

BASES DE APRESENTAÇÃO

As demonstrações financeiras, compostas pelo Balanço, Demonstração dos Resultados e Demonstração dos Fluxos Monetários, foram elaboradas e estão apresentadas segundo o disposto no Regulamento da CMVM n.º 2/2005, de 14 de Abril, o qual estabelece o regime a que deve obedecer a contabilidade dos fundos de investimento imobiliário.

O Regulamento n.º 2/2005 impõe a divulgação de informação que permita desenvolver e comentar os valores incluídos nas demonstrações financeiras, e ainda quaisquer outras consideradas úteis para os participantes dos fundos de investimento.

O presente anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, pelo que as notas de 1 a 13 previstas que não constam neste anexo não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. A nota introdutória e as notas posteriores à nota 13 são incluídas

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às notas de 1 a 13.

Os valores de 2017 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2016.

PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

Comissão de Gestão

A comissão de gestão representa um encargo do Fundo, a título de serviços prestados pela sociedade gestora.

De acordo com o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,5% sobre a média aritmética simples, dos valores líquidos globais do Fundo. A comissão é cobrada trimestralmente e tem um valor mínimo anual de €50.000 (cinquenta mil euros) e um valor máximo anual de €150.000 (cento e cinquenta mil euros).

Comissão de Depósito

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas incorridas pelo banco depositário no âmbito dos serviços prestados ao Fundo.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão é calculada diariamente, por aplicação de uma taxa anual de 0,125% sobre a média aritmética simples dos valores líquidos globais do Fundo. A comissão é cobrada duas vezes por ano e tem um valor mínimo de €12.500 (doze mil e quinhentos euros).

Taxa de Supervisão

Na sequência do Decreto-lei n.º 183/2003, de 19 de Agosto, que alterou o Estatuto da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM), aprovado pelo Decreto-lei n.º 473/99, de 8 de Novembro, com a publicação da Portaria n.º 913-I/2003, de 30 de Agosto, e posteriormente atualizada pela Portaria n.º 342-B/2016, de 29 de Dezembro, emitida pela CMVM, os Fundos são obrigados a pagar uma taxa de 0,0026% aplicada sobre o valor líquido global do Fundo correspondente ao último dia útil do mês, não podendo a colecta ser inferior a €200 (duzentos euros) nem superior a €20.000 (duzentos mil euros).

Unidades de Participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. Ao valor líquido do património corresponde o somatório das rubricas do capital do Fundo, ou seja, unidades de participação, variações patrimoniais, resultados transitados e distribuídos e o resultado líquido do período.

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

As “Variações Patrimoniais” resultam da diferença entre o valor de subscrição e o valor base da unidade de participação, no momento em que ocorre a subscrição.

Especialização dos exercícios

O Fundo regista os seus proveitos e custos de acordo com o princípio contabilístico da especialização dos exercícios, sendo reconhecidos à medida que são gerados, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

Regime Fiscal

O regime fiscal alterou a 1 de Julho de 2015. À semelhança do ano de 2014, até 30 de Junho de 2015, o regime fiscal em vigor era o seguinte:

Os rendimentos prediais líquidos dos encargos de conservação e manutenção efetivamente suportados, obtidos no território português, à exceção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% (vinte e cinco por cento). Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25% (vinte e cinco por cento), que incide sobre 50% (cinquenta por cento) da diferença positiva entre mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Relativamente a outros rendimentos que não prediais, são os mesmos tributados da seguinte forma:

- Os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso não estejam sujeitos a retenção na fonte, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício;
- Os rendimentos obtidos fora do território português, que não sejam mais-valias, são tributados, autonomamente, à taxa de 20%, tratando-se de rendimentos de títulos de dívida, lucros distribuídos e de rendimentos provenientes de fundos de investimento, e à taxa de 25% nos restantes casos;
- Relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora, estão sujeitas a tributação autónoma, como se de pessoas singulares se tratasse, à taxa de 25% sobre a diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

O imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais-valias, é registado na rubrica de “Impostos sobre o rendimento” da demonstração dos resultados; os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respetivo valor bruto em “Juros e proveitos equiparados”.

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

Por referência a 30 de junho de 2015 o Fundo procedeu ao apuramento do imposto com base nas regras fiscais atualmente em vigor e procedeu ao respetivo pagamento dentro do prazo de 120 dias.

O Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de Janeiro, procede à reforma do regime de tributação dos OIC, onde as principais alterações são a tributação dos participantes à saída em sede de IRS e IRC e o ativo global líquido dos OIC passam a ser alvo de tributação em sede do imposto do selo. Este regime fiscal aplica-se a partir de 1 de Julho de 2015.

1. Na esfera do Fundo:

- O Fundo é tributado em IRC, sobre o seu lucro tributável, à taxa geral prevista no respetivo Código (atualmente fixada em 21%), estando isento de derrama municipal e estadual;
- O lucro tributável corresponderá ao resultado líquido do exercício apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias, e devendo ser desconsiderados os gastos relativos a esses rendimentos, bem como os gastos relativos a comissões de gestão;
- Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos;
- Às fusões, cisões e subscrições em espécie realizadas entre OIC pode ser aplicado o regime da neutralidade fiscal;
- O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC;
- Não haverá obrigação de retenção na fonte relativamente aos rendimentos obtidos pelo Fundo;
- O Fundo será tributado em Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

2. Na esfera do participante:

- Os investidores residentes que sejam pessoas singulares serão tributados em sede de IRS à taxa de 28%, através do mecanismo da retenção na fonte (salvo se optarem pelo englobamento);
- Os rendimentos pagos a investidores residentes que sejam pessoas coletivas estarão sujeitos a uma retenção na fonte de IRC provisória (por conta do imposto devido no final) à taxa de 25% (exceto se os beneficiários beneficiarem de dispensa de retenção na fonte);
- Os sujeitos passivos não residentes que obtenham rendimentos: (i) distribuídos por fundos e sociedades de investimento imobiliário ou operações de resgate de UPs destes fundos estão sujeitos a retenção na fonte à taxa de 10%; (ii) de fundos e sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

- Os rendimentos obtidos por sujeitos passivos residentes em paraísos fiscais, por entidades que sejam detidas direta ou indiretamente em mais de 25% por residentes e por beneficiários que não apresentem prova de que são não residentes, ficarão sujeitos às taxas de retenção na fonte definitiva de 25%, 28% ou 35% (consoante os casos);
- Os sujeitos passivos não residentes que não tenham efetuado prova atempada do seu estatuto poderão solicitar o reembolso total ou parcial do imposto que tenha sido retido na fonte, durante um prazo de dois anos;
- Para efeitos da aplicação deste regime, os rendimentos decorrentes da detenção de unidades de participação em fundos de investimento imobiliário e da titularidade de participações sociais em sociedades de investimento imobiliário, incluindo as mais-valias que resultem da transmissão onerosa, resgate ou liquidação, são considerados rendimentos de bens imóveis.

Imóveis

Os imóveis para rendimento são apresentados no balanço pelo seu valor de mercado, que se aproxima do valor de avaliação determinado por dois avaliadores independentes designados nos termos da lei, estando os imóveis registados à média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efetuadas com uma periodicidade mínima de um ano, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados nas rubricas de Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários e Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, respetivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no Ativo, na rubrica de ajustamentos em ativos imobiliários.

O valor do imóvel corresponde ao valor de aquisição acrescido, quando aplicável, das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto ou com obras de construção que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Despesas com imóveis

As despesas incorridas com imóveis, relativas a fornecimentos e serviços prestados por terceiros, são registadas em custos na rubrica de “Fornecimentos e serviços externos”, líquidas das participações realizadas por alguns dos arrendatários, de acordo com o previsto no respetivo contrato de arrendamento, de forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

Demonstração dos fluxos monetários

Para efeitos da demonstração dos fluxos monetários, a rubrica de "Disponibilidades" corresponde ao saldo de disponibilidades em balanço.

Os valores incluídos como recebimentos de rendas dos imóveis ("Rendimentos de ativos imobiliários") e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transações.

Contas de terceiros

As dívidas de terceiros no ativo evidenciam o valor recuperável esperado, após deduzido o eventual ajustamento registado no passivo. Assim, para os arrendatários que detenham mais de 90 (noventa) dias de renda em mora, é registada uma provisão para crédito vencido na totalidade do valor em mora. As situações em contencioso, assim como as que não tendo atingido os 90 (noventa) dias de mora se revelem incobráveis, são provisionadas na totalidade. Estas provisões são registadas no passivo na rubrica de "Ajustamentos de dívidas a receber".

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2017 o Fundo não tem valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

| Imóvel | 2017 | | | | |
|------------------------------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------------|-----------|
| | Valor contabilístico bruto | Mais e menos valias potenciais | Valor contabilístico líquido | Média das Avaliações | Diferença |
| Construções | | | | | |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AS | 498.567 | (213.762) | 284.805 | 284.805 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BB | 74.176 | (3.891) | 70.285 | 70.285 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BC | 79.712 | (4.548) | 75.163 | 75.163 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BD | 284.526 | (52.831) | 231.695 | 231.695 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BF | 128.793 | (14.697) | 114.096 | 114.096 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BG | 118.091 | (11.895) | 106.196 | 106.196 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BA | 74.176 | (10.446) | 63.730 | 63.730 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CH | 86.723 | (3) | 86.720 | 86.720 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CO | 219.945 | (16.923) | 203.023 | 203.023 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BE | 2.180.514 | (984.575) | 1.195.939 | 1.195.939 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BH | 32.106 | (12.721) | 19.385 | 19.385 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BI | 101.854 | (46.824) | 55.030 | 55.030 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BJ | 102.961 | (46.762) | 56.199 | 56.199 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BL | 102.961 | (46.762) | 56.199 | 56.199 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BM | 77.128 | (35.141) | 41.988 | 41.988 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AT | 64.581 | (29.868) | 34.713 | 34.713 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AU | 78.974 | (36.608) | 42.366 | 42.366 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AV | 104.806 | (48.602) | 56.204 | 56.204 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AX | 40.225 | (16.596) | 23.629 | 23.629 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AZ | 81.557 | (35.325) | 46.231 | 46.231 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BR | 273.824 | (75.847) | 197.978 | 197.978 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BS | 174.185 | 53.384 | 227.569 | 227.569 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BT | 81.557 | 36.165 | 117.722 | 117.722 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BU | 567.208 | (65.603) | 501.605 | 501.605 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BV | 703.751 | (113.231) | 590.520 | 590.520 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BX | 324.751 | (54.576) | 270.175 | 270.175 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BZ | 326.228 | (41.041) | 285.186 | 285.186 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BN | 901.554 | (289.674) | 611.880 | 611.880 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BO | 85.247 | (8.855) | 76.392 | 76.392 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BP | 85.247 | (8.855) | 76.392 | 76.392 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BQ | 103.330 | (58.354) | 44.976 | 44.976 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CA | 141.341 | (54.955) | 86.385 | 86.385 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CB | 172.340 | (66.927) | 105.412 | 105.412 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CC | 113.294 | (41.306) | 71.988 | 71.988 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CE | 92.628 | 25.995 | 118.623 | 118.623 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CF | 163.483 | 65.039 | 228.522 | 228.522 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CG | 344.679 | 75.090 | 419.769 | 419.769 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CI | 645.074 | (131.975) | 513.100 | 513.100 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CJ | 43.915 | 37.480 | 81.395 | 81.395 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CL | 101.116 | 90.262 | 191.378 | 191.378 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CM | 140.294 | 21.082 | 161.376 | 161.376 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CN | 361.911 | 80.223 | 442.133 | 442.133 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CD | 748.773 | (291.263) | 457.510 | 457.510 | - |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CP | 104.806 | 14.864 | 119.670 | 119.670 | - |
| | <u>11.332.914</u> | <u>(2.471.662)</u> | <u>8.861.252</u> | <u>8.861.252</u> | <u>-</u> |

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

A menos-valia potencial líquida apresentada no balanço a 31 de Dezembro de 2017 no total de €2.471.662 (2016: menos-valia de €3.149.886) corresponde ao reconhecimento, para cada imóvel em carteira a esta data, da diferença entre o respetivo valor contabilístico bruto e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais efetuadas por 2 peritos avaliadores em Dezembro de 2017. Em 2017 o efeito em resultados, das avaliações realizadas aos imóveis em carteira no exercício, foi de €834.343 (2016: €2.610.579) de ajustamentos favoráveis e 156.120€ (2016: €3.973.479) de ajustamentos desfavoráveis (Nota 22).

No quadro abaixo, podemos verificar os movimentos ocorridos em 2017 na rubrica de ativos imobiliários:

| | <u>Terrenos</u> | <u>Construções</u> | <u>Direitos</u> | <u>Adiantamentos por compra de imóveis</u> | <u>Total dos Ativos Imobiliários</u> |
|---|-----------------|--------------------|-----------------|--|--|
| Saldo a 31 de Dezembro de 2016 | - | 7.819.364 | - | - | 7.819.364 |
| Aquisições/Vendas de imóveis | - | - | - | - | 0 |
| Obras | | 363.664 | | | 363.664 |
| Valorização de imóveis no exercício (Nota 22) | - | 678.224 | - | - | 678.224 |
| Saldo a 31 de Dezembro de 2017 | - | 8.861.252 | - | - | 8.861.252 |

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo é representado por unidades de participação iguais com um valor base de €4,10 cada. A movimentação no capital do Fundo no exercício de 2017 foi a abaixo descrita:

| | 2017 | | | | | | Saldo em 31-12-2017 |
|------------------------------------|------------------------|---------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------|--------------------------------------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2016 | Subscrições / Resgates | Distribuição de rendimentos | Aplicação do resultado de 2016 | Outros | Resultado líquido do exercício | |
| Unidades de participação | 12.331.910 | (1.219.410) | - | - | (2.000.250) | - | 9.112.250 |
| Variações patrimoniais | 8.727.931 | 216.689 | - | - | (8.944.620) | - | - |
| Resultados transitados | (9.820.088) | - | - | (1.184.531) | 10.944.870 | - | (59.749) |
| Resultado líquido do exercício | (1.184.531) | - | - | 1.184.531 | - | 686.112 | 686.112 |
| | <u>10.055.222</u> | <u>(1.002.721)</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>686.112</u> | <u>9.738.614</u> |
| Número de unidades de participação | <u>2.466.382</u> | <u>(243.882)</u> | | | | | <u>2.222.500</u> |
| Valor da unidade de participação | <u>4,0769</u> | | | | | | <u>4,3818</u> |

O exercício de 2017 resultou em lucro no valor de €686.112.

No decorrer do ano de 2017 por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Portuguese Prime Property Box, datada de 14 de Fevereiro de 2017, foi deliberada a redução de capital do supra identificado Fundo no montante de € 1.002.720,84, por meio de reembolso, à participante, de 243.882 unidades de participação.

Nesta mesma Assembleia de Participantes, foi deliberada a alteração do valor base da unidade de participação (*rebase*) cujo valor inicial (€5) passou a ser de €4,10 por unidade de participação, operação esta que se encontra espelhada no quadro acima e classificada como "Outros" movimentos do período.

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017
 (Valores expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

| Imóvel / Terreno | 2017 | | | | | | | | | |
|--|------------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-------------------|--------------------|-----------------|------|-------------|
| | Área (m ²) | Data de aquisição | Valor de aquisição | Data da avaliação | Valor de avaliação | Data da avaliação | Valor de avaliação | Valor do Imóvel | País | Localização |
| <u>1. Imóveis situados em Portugal</u> | | | | | | | | | | |
| <u>1.4 Construções</u> | | | | | | | | | | |
| <u>1.4.1 Arrendadas</u> | | | | | | | | | | |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BE | 1.137 | 20-12-2006 | 2.180.514 | 29-12-2017 | 1.120.900 | 29-12-2017 | 1.270.978 | 1.195.939 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BH | 14 | 20-12-2006 | 32.106 | 29-12-2017 | 18.271 | 29-12-2017 | 20.500 | 19.385 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BI | 45 | 20-12-2006 | 101.854 | 29-12-2017 | 51.859 | 29-12-2017 | 58.200 | 55.030 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BJ | 45 | 20-12-2006 | 102.961 | 29-12-2017 | 52.997 | 29-12-2017 | 59.400 | 56.199 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BL | 45 | 20-12-2006 | 102.961 | 29-12-2017 | 52.997 | 29-12-2017 | 59.400 | 56.199 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BM | 34 | 20-12-2006 | 77.128 | 29-12-2017 | 39.575 | 29-12-2017 | 44.400 | 41.988 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AT | 28 | 20-12-2006 | 64.581 | 29-12-2017 | 32.727 | 29-12-2017 | 36.700 | 34.713 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AU | 35 | 20-12-2006 | 78.974 | 29-12-2017 | 39.932 | 29-12-2017 | 44.800 | 42.366 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AV | 46 | 20-12-2006 | 104.806 | 29-12-2017 | 53.009 | 29-12-2017 | 59.400 | 56.204 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AX | 18 | 20-12-2006 | 40.225 | 29-12-2017 | 22.258 | 29-12-2017 | 25.000 | 23.629 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AZ | 36 | 20-12-2006 | 81.557 | 29-12-2017 | 43.563 | 29-12-2017 | 48.900 | 46.231 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BR | 122 | 20-12-2006 | 273.824 | 29-12-2017 | 190.400 | 29-12-2017 | 205.555 | 197.978 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BS | 77 | 20-12-2006 | 174.185 | 29-12-2017 | 217.338 | 29-12-2017 | 237.800 | 227.569 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BT | 37 | 20-12-2006 | 81.557 | 29-12-2017 | 117.243 | 29-12-2017 | 118.200 | 117.722 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BU | 263 | 20-12-2006 | 567.208 | 29-12-2017 | 493.000 | 29-12-2017 | 510.209 | 501.605 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BV | 310 | 20-12-2006 | 703.751 | 29-12-2017 | 580.300 | 29-12-2017 | 600.741 | 590.520 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BX | 143 | 20-12-2006 | 324.751 | 29-12-2017 | 269.600 | 29-12-2017 | 270.750 | 270.175 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BZ | 144 | 20-12-2006 | 326.228 | 29-12-2017 | 277.300 | 29-12-2017 | 293.073 | 285.186 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BN | 380 | 20-12-2006 | 901.554 | 29-12-2017 | 600.859 | 29-12-2017 | 622.900 | 611.880 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BO | 38 | 20-12-2006 | 85.247 | 29-12-2017 | 70.285 | 29-12-2017 | 82.500 | 76.392 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BP | 38 | 20-12-2006 | 85.247 | 29-12-2017 | 70.285 | 29-12-2017 | 82.500 | 76.392 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BQ | 44 | 20-12-2006 | 103.330 | 29-12-2017 | 42.952 | 29-12-2017 | 47.000 | 44.976 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CA | 61 | 20-12-2006 | 141.341 | 29-12-2017 | 80.400 | 29-12-2017 | 92.371 | 86.385 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CB | 75 | 20-12-2006 | 172.340 | 29-12-2017 | 98.100 | 29-12-2017 | 112.725 | 105.412 | PT | Bragança |

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

| | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----|------------|--------------------------|------------|-------------------------|------------|-------------------------|-------------------------|----|----------|
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CC | 49 | 20-12-2006 | 113.294 | 29-12-2017 | 67.000 | 29-12-2017 | 76.975 | 71.988 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CE | 41 | 20-12-2006 | 92.628 | 29-12-2017 | 110.845 | 29-12-2017 | 126.400 | 118.623 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CF | 72 | 20-12-2006 | 163.483 | 29-12-2017 | 208.643 | 29-12-2017 | 248.400 | 228.522 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CG | 152 | 20-12-2006 | 344.679 | 29-12-2017 | 419.338 | 29-12-2017 | 420.200 | 419.769 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CI | 285 | 20-12-2006 | 645.074 | 29-12-2017 | 486.600 | 29-12-2017 | 539.599 | 513.100 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CJ | 19 | 20-12-2006 | 43.915 | 29-12-2017 | 75.290 | 29-12-2017 | 87.500 | 81.395 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CL | 45 | 20-12-2006 | 101.116 | 29-12-2017 | 190.800 | 29-12-2017 | 191.956 | 191.378 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CM | 48 | 20-12-2006 | 140.294 | 29-12-2017 | 149.053 | 29-12-2017 | 173.700 | 161.376 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CN | 136 | 20-12-2006 | 361.911 | 29-12-2017 | 423.766 | 29-12-2017 | 460.500 | 442.133 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CD | 330 | 20-12-2006 | 748.773 | 29-12-2017 | 423.600 | 29-12-2017 | 491.420 | 457.510 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CP | 46 | 20-12-2006 | 104.806 | 29-12-2017 | 111.000 | 29-12-2017 | 128.340 | 119.670 | PT | Bragança |
| <u>Total Arrendadas</u> | | | 9.768.203 | | 7.302.085 | | 7.948.991 | 7.625.538 | | |
| 1.4.2 Não Arrendadas | | | | | | | | | | |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção AS | 159 | 20-12-2006 | 498.567 | 29-12-2017 | 284.300 | 29-12-2017 | 285.310 | 284.805 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BB | 33 | 20-12-2006 | 74.176 | 29-12-2017 | 69.971 | 29-12-2017 | 70.600 | 70.285 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BC | 35 | 20-12-2006 | 79.712 | 29-12-2017 | 74.827 | 29-12-2017 | 75.500 | 75.163 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BD | 126 | 20-12-2006 | 284.526 | 29-12-2017 | 225.700 | 29-12-2017 | 237.690 | 231.695 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BF | 57 | 20-12-2006 | 128.793 | 29-12-2017 | 110.192 | 29-12-2017 | 118.000 | 114.096 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BG | 57 | 20-12-2006 | 118.091 | 29-12-2017 | 102.200 | 29-12-2017 | 110.192 | 106.196 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção BA | 32 | 20-12-2006 | 74.176 | 29-12-2017 | 59.561 | 29-12-2017 | 67.900 | 63.730 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CH | 38 | 20-12-2006 | 86.723 | 29-12-2017 | 84.900 | 29-12-2017 | 88.540 | 86.720 | PT | Bragança |
| Fórum Theatrum Bragança Fracção CO | 97 | 20-12-2006 | 219.945 | 29-12-2017 | 200.500 | 29-12-2017 | 205.545 | 203.023 | PT | Bragança |
| <u>Total Não Arrendadas</u> | | | 1.564.711 | | 1.212.150 | | 1.259.277 | 1.235.714 | | |
| Total | | | <u>11.332.914</u> | | <u>8.514.236</u> | | <u>9.208.268</u> | <u>8.861.252</u> | | |

A totalidade das partes arrendadas do imóvel Bragança Shopping, corresponde a cerca de 88% (2016: 67%) do total das áreas consideradas para efeitos de arrendamento.

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

Em 2017 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de €562.871 (2016: €725.977) o que demonstra uma diminuição dos rendimentos face a 2016. No entanto, este decréscimo é influenciado pela alienação do Edifício do Paço em Leiria em Dezembro de 2016 e que em 2016 havia gerado rendimentos de €204.633 (ver Nota 23).

Os incumprimentos no pagamento de rendas diminuiu face a 2016 pelo que o valor líquido das provisões do exercício é de -€194.217 (2016: -€102.672) (ver Notas 8 e 11).

| Liquidez | 2017 | | | | | |
|--|----------|-------|--------------------|---------|------------------|------------------|
| | Quantid. | Moeda | Preço de aquisição | Cotação | Juros Decorridos | Valor Global |
| <u>7.1.1 Numerário</u> | | | | | | |
| Caixa | | EUR | | | | 42 |
| <u>7.1.2 Depósitos à ordem</u> | | | | | | |
| DO Banco Invest 0.00% | | EUR | | | - | 57.053 |
| DO Banco Invest 0.00% | | | | | - | 41.117 |
| <u>7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo</u> | | | | | | |
| DP Banco Invest 0,05% 20171229 20180129 | 0,0000 | EUR | 0,0000 | 0,0000 | 4 | 900.004 |
| Total | | | | | <u>4</u> | <u>998.216</u> |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| <u>Outros valores a regularizar</u> | | | | | | |
| <u>9.1.2. Outros ativos</u> | | | | | | |
| VALORES ATIVOS - OUTROS | | EUR | | | | 445.126 |
| <u>9.2.2. Outros passivos</u> | | | | | | |
| VALORES PASSIVOS - OUTROS | | EUR | | | | (565.981) |
| Total | | | | | | <u>(120.855)</u> |
| | | | | | | |
| <u>VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO</u> | | | | | | <u>9.738.614</u> |

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 6 – CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

Os critérios e princípios de valorização estão descritos na nota introdutória.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

Os movimentos de liquidez ao longo dos exercícios de 2017 e 2016 encontram-se descritos no quadro seguinte:

| Contas | 2017 | | | Saldo em 31-12-2017 |
|--|------------------------|-------------------|---------------------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2016 | Aumentos | Reduções | |
| Numerário | 43 | | | 42 |
| Depósitos à ordem | 2.174.476 | | | 98.171 |
| Depósitos a prazo | 100.000 | 12.500.000 | (11.700.000) | 900.000 |
| Unidades de participação em fundos de tesouraria | - | - | - | - |
| Total | <u>2.274.519</u> | <u>12.500.000</u> | <u>(11.700.000)</u> | <u>998.213</u> |

| Contas | 2016 | | | Saldo em 31-12-2016 |
|--|------------------------|----------------|--------------------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2015 | Aumentos | Reduções | |
| Numerário | 23 | | | 43 |
| Depósitos à ordem | 135.691 | | | 2.174.476 |
| Depósitos a prazo | 500.000 | 400.000 | (800.000) | 100.000 |
| Unidades de participação em fundos de tesouraria | 502.888 | 260 | (503.148) | - |
| Total | <u>1.138.602</u> | <u>400.260</u> | <u>(1.303.148)</u> | <u>2.274.519</u> |

Relativamente aos Depósitos a Prazo vivos a 31 de Dezembro de 2017, foi constituído um depósito a prazo com duração de 30 dias junto do Banco Depositário, com início a 29 de Dezembro de 2017 e vencimento a 28 de Janeiro de 2018, com o montante de €900.000 e uma taxa de juro de 0,05%.

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 8 – ENTIDADES COM DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

O detalhe das entidades com dívidas de cobrança duvidosa a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 é apresentado no quadro abaixo:

| | <u>2017</u> | | <u>2016</u> |
|--|------------------------------------|---|------------------------------------|
| <u>Contas / Entidades</u> | Devedores p/ rendas vencidas | <u>Contas / Entidades</u> | Devedores p/ rendas vencidas |
| Triplo R Comércio e representações Lda | 88.836 | Socimgep | 177.313 |
| Iguarias de Eleição | 78.355 | Triplo R Comércio e representações Lda | 88.836 |
| Macmoda - Comércio de Vestuário | 62.771 | Iguarias de Eleição | 78.355 |
| Portal Point | 31.116 | Macmoda - Comércio de Vestuário | 62.771 |
| Sandra Marisa Tiago Lima | 24.127 | Portal Point | 31.116 |
| Vantagem | 15.435 | Sandra Marisa Tiago Lima | 24.127 |
| Carqueija & Rodrigues | 15.139 | Vantagem | 15.435 |
| Paradise Choice | 13.542 | Serajul & Miraz, Lda | 14.928 |
| Colher de ideias | 13.361 | Filenus | 14.721 |
| Sandra Cardoso Rodrigues | 11.722 | Paradise Choice | 13.542 |
| Serajul & Miraz, Lda | 10.928 | Colher de ideias | 13.361 |
| Soprope | 4.797 | Combinamagia | 12.010 |
| Karisa Business S.A | 4.736 | Sandra Cardoso Rodrigues | 11.723 |
| Chen Meifen, Unipessoal Lda | 3.309 | Soprope | 7.820 |
| Luis dos Reis Torres Henriques | 3.179 | Socorama | 5.191 |
| Maria de Fatima Lopes | 2.809 | Luis dos Reis Torres Henriques | 4.378 |
| Parq B-Estacionamento | 2.579 | Maria de Fatima Lopes | 2.809 |
| VeludoCarmim - Unipessoal, Lda | 2.393 | Parq B-Estacionamento | 2.579 |
| Arca Mágica | 1.452 | VeludoCarmim - Unipessoal, Lda | 2.393 |
| Jaime Antunes | 1.230 | Arca Mágica | 1.452 |
| Redfantasy | 1.121 | Jaime Antunes | 1.230 |
| Vodafone Telecel | 980 | Redfantasy | 1.121 |
| Rui Alexandre | 615 | Banco Santander Totta | 923 |
| CIG - Lda | 471 | Rui Alexandre | 615 |
| Total | <u>395.005</u> | CIG - Lda | 471 |
| | | Total | <u>589.222</u> |

Em 31 de Dezembro de 2017, o saldo da provisão corresponde a 100% dos saldos das rendas em mora das entidades mencionadas nas tabelas acima.

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 11 – AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES

| Contas | 2017 | | | Saldo em 31-12-2017 |
|-----------------------------------|------------------------|---------------|------------------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2016 | Aumentos | Reduções | |
| Ajustamentos para crédito vencido | 589.222 | 41.393 | (235.610) | 395.005 |
| Total | 589.222 | 41.393 | (235.610) | 395.005 |

| Contas | 2016 | | | Saldo em 31-12-2016 |
|-----------------------------------|------------------------|----------------|------------------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2015 | Aumentos | Reduções | |
| Ajustamentos para crédito vencido | 691.894 | 122.451 | (225.122) | 589.222 |
| Total | 691.894 | 122.451 | (225.122) | 589.222 |

Durante o exercício de 2017 foram constituídas provisões no montante de €41.393 correspondentes às dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa. Durante o exercício procedeu-se também à redução da provisão no montante de €235.610 por recuperações de parte ou da totalidade das dívidas de alguns lojistas, sendo que dentro deste valor, se destaca o saldo que se encontrava em dívida do ex-lojista "Socimgep" em 31 de Dezembro de 2016 no montante de €177.313, dos quais se conseguiu recuperar o valor de €60.000 via acordo negocial, tendo sido o remanescente considerado como incobrável.

NOTA 12 – IMPOSTOS

Tal como descrito na nota introdutória, o Fundo a partir de 1 de Julho de 2015 é isento de IRC sobre rendimentos prediais e aplicações, não tendo qualquer valor apurado desde essa data.

Os impostos suportados pelo Fundo nos exercícios de 2017 e 2016 apresentam a seguinte composição:

| | 2017 | 2016 |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Impostos Indiretos: | | |
| Imposto Selo | 6.321 | 27.623 |
| Outros Impostos: | | |
| Imposto Municipal sobre Imoveis | 12.168 | 12.027 |
| Total de Impostos suportados | 18.488 | 39.650 |

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 14 – CONTAS DE TERCEIROS (ACTIVO)

O saldo da rubrica "Outras contas de devedores" a 31 de Dezembro de 2017 de €50.123 (2016: €77.926) corresponde ao montante das rendas vencidas mas não consideradas incobráveis ou de cobrança duvidosa (€30.249), adicionado do saldo de IVA a recuperar no montante de €19.874.

O saldo da rubrica "Devedores por rendas vencidas" corresponde ao montante das dívidas das entidades com rendas vencidas, a 31 de Dezembro de 2017, no montante de €395.003 (2016: €589.222), consideradas de cobrança difícil, e que se encontram totalmente provisionadas (ver Notas 8 e 11).

NOTA 15 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS (ACTIVO)

A 31 de Dezembro de 2017, o saldo da rubrica "Acréscimos de proveitos" de €4, refere-se na totalidade à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes no final do exercício de 2017.

NOTA 16 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros (passivo) a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 resumem-se conforme o quadro seguinte:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Comissões e outros encargos a pagar | | |
| Sociedade Gestora | 12.603 | 12.663 |
| Banco Depositário | 6.302 | 6.808 |
| Entidades Avaliadoras de Imóveis | - | - |
| Autoridades de Supervisão | 499 | 267 |
| | <u>19.405</u> | <u>19.739</u> |
| | | |
| Outras contas de credores | | |
| Imposto Sobre o Rendimento | 40 | 28 |
| IVA | - | - |
| Outros credores | 12.216 | 54.746 |
| | <u>12.256</u> | <u>54.774</u> |
| | | |
| Total | <u><u>31.660</u></u> | <u><u>74.513</u></u> |

As "Comissões e outros encargos a pagar" refletem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à Sociedade Gestora, ao banco depositário e à CMVM, respetivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2018.

A rubrica de "Outras contas de credores" divide-se em impostos a entregar ao Estado e outros credores. O valor do Imposto Municipal sobre Imóveis está estimado na Nota 17 – acréscimos e diferimentos passivos. Na rubrica de outros credores incluem-se os credores por fornecimentos e serviços externos.

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 17 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS (PASSIVO)

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2017 e 2016 detalham-se conforme o quadro seguinte:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Acréscimo de Custos | | |
| Juros e custos equiparados a liquidar | - | 2.319 |
| Imposto Selo | 1.193 | 1.339 |
| Imposto Municipal sobre Imóveis | 12.298 | 12.428 |
| Outros fornecedores | 46.459 | 5.605 |
| Outros acréscimos e diferimentos | 79.366 | 20.382 |
| Total | <u><u>139.316</u></u> | <u><u>42.074</u></u> |

O valor do Imposto Municipal sobre Imóveis é o estimado para o exercício de 2017 e que será liquidado em 2018 após receção das respetivas notas de liquidação. O imposto selo é a estimativa do valor a pagar pelo Fundo sobre o último trimestre, tal como descrito no regime fiscal na nota introdutória.

NOTA 18 – COMISSÕES E TAXAS

Os custos com comissões durante os exercícios de 2017 e 2016 decompõem-se como segue:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|----------------------|----------------------|-----------------------|
| Comissões e Taxas | | |
| Comissão Gestão | 50.086 | 59.056 |
| Comissão de depósito | 12.522 | 14.764 |
| Taxa de Supervisão | 2.937 | 3.711 |
| Outras Comissão | 974 | 49.823 |
| Total | <u><u>66.519</u></u> | <u><u>127.354</u></u> |

A fórmula de cálculo das comissões encontra-se explicada na nota introdutória, "principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos".

NOTA 19 – IMPOSTOS INDIRECTOS

O saldo apresentado na rubrica "Impostos indiretos" é referente ao valor estimado do Imposto Municipal sobre Imóveis referente a 2017 e a pagar em 2018 e ao valor de Imposto de Selo suportado pelo fundo durante o ano de 2017, e que se resumem da seguinte forma:

| Impostos Indiretos: | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
| Imposto Selo | <u>6.321</u> | <u>27.623</u> |
| Imposto Municipal sobre Imóveis | 12.168 | 12.027 |
| Total | <u><u>18.488</u></u> | <u><u>39.650</u></u> |

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de "Fornecimentos e serviços externos", referente aos exercícios de 2017 e 2016, decompõe-se como segue:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Fornecimentos e Serviços externos | | |
| Seguros | 12.810 | 21.255 |
| Conservação | 8.692 | 11.322 |
| Auditoria | 7.800 | 7.500 |
| Avaliação dos Act. Imob. do Fundo | - | 5.300 |
| Honorários | 75.917 | 78.310 |
| Outros Custos e Perdas - DC | 250.117 | 224.130 |
| Outros | 172.680 | 7.863 |
| Total | <u>528.016</u> | <u>355.679</u> |

O saldo registado na rubrica "Outros" é respeitante quase na totalidade ao incentivo pago à ao novo lojista "Food4Kings" no montante de €165.000 em face da importância do investimento realizado pela mesma na instalação da nova loja da marca "Burger King" no Bragança Shopping.

NOTA 21 – PERDAS DE EXERCÍCIOS ANTERIORES

Nesta rubrica estão contabilizados essencialmente os montantes referentes às perdas contabilizadas com descontos concedidos a lojistas referentes a períodos de exercícios anteriores.

NOTA 22 – GANHOS OU PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

A rubrica de ganhos e a de perdas em operações financeiras e ativos imobiliários, referentes aos exercícios de 2017 e 2016, resumem-se de acordo com o seguinte quadro:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------------|------------------|--------------------|
| Ganhos op. fin. e Act Imob. | | |
| Em unidades de participação | - | 250 |
| Em Activos Imobiliários | 834.343 | 2.615.409 |
| Perdas Oper. Financ. e act. Imob. | | |
| Em Activos Imobiliários | <u>(156.120)</u> | <u>(3.973.479)</u> |
| | <u>678.224</u> | <u>(1.357.820)</u> |

Os ganhos e perdas em ativos imobiliários são relativas às reavaliações dos imóveis em carteira, o que se traduziu em mais-valias potenciais líquidas de €678.224 no exercício de 2017. Em 2016, por sua vez no conjunto dos dois imóveis, foi registada uma menos-valia potencial líquida de €1.357.820.

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

NOTA 23 – RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Os rendimentos de ativos imobiliários são os valores das rendas faturadas referentes ao exercício e detalham-se conforme o quadro seguinte:

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Rendimento em Ativos Imobiliários | | |
| Paço Episcopal | - | 204.633 |
| Bragança | 562.871 | 521.343 |
| | <u>562.871</u> | <u>725.977</u> |

O decréscimo no total de rendimentos de ativos imobiliários verificado em 2017 é justificado pela alienação do edifício do Paço Episcopal (Leiria) em Dezembro de 2016 e cujo contributo para os rendimentos de 2016 foi de €204.633. No que ao edifício do Bragança Shopping diz respeito, verificou-se um aumento dos rendimentos no montante de €41.528.

NOTA 24 – JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

O saldo da rubrica "Juros de operações correntes" referia-se na íntegra aos custos do financiamento obtido junto do Banco Invest, financiamento esse liquidado no final do ano de 2016. O montante registado em 2017 diz respeito a um acerto na comissão de liquidação antecipada do financiamento que só foi imputado ao Fundo em 2017.

| | <u>2017</u> | <u>2016</u> |
|------------------------------|--------------|-----------------|
| Juros e Custos Equiparados | | |
| De Empréstimos Não Titulados | (904) | (81.541) |
| Total | <u>(904)</u> | <u>(81.541)</u> |

NOTA 25 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no nº 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2017 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Portuguese Prime Property Box, é como segue:

| Remunerações | 31-dez-17 |
|------------------------|------------------|
| Remunerações Fixas | 33.902 |
| Remunerações Variáveis | 0 |
| Total | 33.902 |

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017

(Valores expressos em Euros)

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (6%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2017 (574.311 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2017 foi de 26 pessoas.

Não foram pagas quaisquer comissões de desempenho à sociedade gestora do fundo, não tendo esta última exercido atividades com impacto significativo no perfil de risco do fundo.

NOTA 26 – OUTRAS INFORMAÇÕES

Durante o ano de 2016, o Fundo foi processualmente chamado a uma ação declarativa comum em que é ré, entre outros, sendo que a autora alega, em síntese, danos físicos e morais alegadamente causados por uma queda no Centro Comercial Bragança Shopping e peticiona a quantia de cerca de 207 mil euros a título de indemnização. O Fundo foi, em 2017, chamado à ação, aguardando-se que a conclusão da audiência prévia ocorra no primeiro semestre de 2018, sendo convicção da Sociedade Gestora que não resultarão quaisquer contingências para o Fundo.

NOTA 27 – EVENTOS SUBSEQUENTES

Após a data de balanço não ocorreram acontecimentos que dessem lugar a ajustamentos ou divulgações nas demonstrações financeiras do Fundo.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Portuguese Prime Property Box - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado** (ou Fundo), gerido pela **Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA** (ou Entidade Gestora), que compreendem o balanço, em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 10 304 595 euros e um total de capital do fundo de 9 738 614 euros, incluindo um resultado líquido de 686 112 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do **Portuguese Prime Property Box - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado**, em 31 de dezembro de 2017, e o seu desempenho financeiro e fluxos de caixa relativos ao exercício findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção *Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras* abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações

financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias:

| Matérias relevantes de auditoria | Síntese da resposta de auditoria |
|---|---|
| Valorização dos ativos imobiliários | |
| <p>A carteira de imóveis ascende a € 8 861 252, correspondendo a cerca de 86% do ativo. O seu justo valor é determinado por dois peritos avaliadores independentes, no cumprimento do Regulamento de Gestão e do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC). A consideração desta matéria como relevante para a auditoria tem por base a materialidade daqueles ativos e o risco associado à utilização de pressupostos, estimativas e projeções nas avaliações e considerações sobre a liquidez e heterogeneidade do mercado imobiliário. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 1, 3, 6 e 22 do anexo às demonstrações financeiras.</p> | <p>A obtenção de evidência de auditoria envolveu, nomeadamente: (i) avaliação da independência, objetividade e qualificação dos avaliadores independentes; (ii) verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão, do RGOIC e demais Regulamentos da CMVM; (iii) análise por amostra da acuidade dos relatórios de avaliação e dos pressupostos utilizados; (iv) confirmação dos valores de avaliação e registo pela média; (v) confirmação da titularidade dos imóveis; (vi) verificação das operações de compra, venda e demais vicissitudes na valorização dos imóveis, e; (vii) análise da natureza e suporte dos encargos com obras e política de capitalização.</p> |
| Reconhecimento do rédito (rendas de ativos imobiliários) | |
| <p>As rendas (rendimento) obtidas pelos imóveis em carteira (€ 562 871) constituem uma importante origem de fundos e de rendimento no período. A consideração desta matéria como relevante para a auditoria, para além da sua materialidade para os resultados do período teve a ver com o risco associado ao controlo das operações e cobranças. As divulgações relacionadas com esta matéria estão incluídas nas notas 3, 6 e 23 do anexo às demonstrações financeiras.</p> | <p>Em relação ao rédito associado a rendas de ativos imobiliários, a resposta do auditor envolveu: (i) análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos, incluindo testes globais às rendas registadas e testes de revisão analítica sobre a variação das rendas reconhecidas nas contas; (ii) verificação da documentação de renegociação de rendas e das evidências sobre a situação atual dos imóveis (arrendados/devolutos), e; (iii) revisão dos critérios de reconhecimento do rédito com rendas e correspondentes ajustamentos de imparidade.</p> |

Responsabilidades do órgão de gestão e do órgão de fiscalização pelas demonstrações financeiras

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos de caixa do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento mobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e



regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também: (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno; (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo; (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão; (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou,



caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades; (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada; (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o planeamento da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria; (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública; (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte: (i) fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez pelo órgão de gestão da Entidade Gestora para um mandato compreendido entre 2016 e

2017; (ii) o órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude; (iii) confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora do Fundo em 23 de fevereiro de 2018; (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.

Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte: (i) o adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo; (ii) a adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários; (iii) o controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (iv) o cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo; (v) o controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral; (vi) o controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação; (vii) o cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de fevereiro de 2018



João Guilherme Melo de Oliveira, em representação de
BDO & Associados - SROC