

PPP BOX 2018



RELATÓRIO E CONTAS

FUNDBOX SGFII
Europe's Most Western Fund Manager



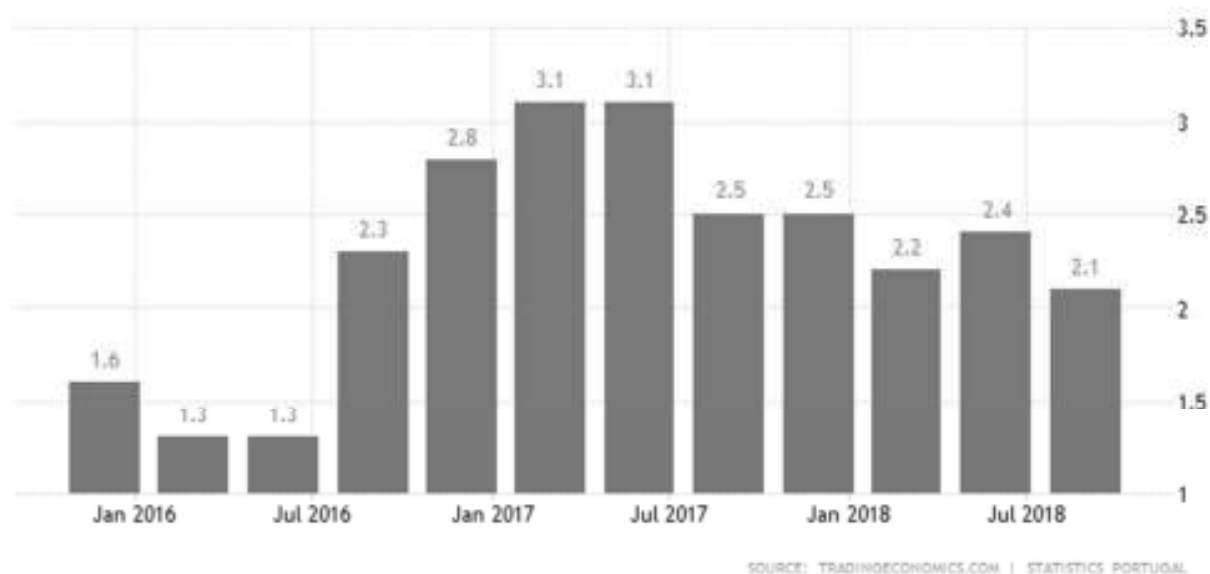
Portuguese
Prime
Property
Box.

Portuguese
Prime
Property
Box.

Portuguese
Prime
Property
Box.

AMBIENTE DE NEGÓCIO

O ano de 2018 foi de abrandamento do crescimento da economia portuguesa, provocado pela perda de ritmo da economia internacional e seu efeito nefasto nas exportações nacionais, causa primeira do crescimento da economia até ao fim do primeiro semestre de 2018.



Evolução das taxas de crescimento do PIB yoy

O número de turistas estrangeiros diminuiu no final do terceiro trimestre, interrompendo anos de crescimento consecutivo e reforçando a ideia de um ponto de desaceleração, senão de inflexão, do crescimento. Ainda assim, e paradoxalmente, no final do ano, com o crescimento previsto, à data da escrita de 2,3%, o PIB português deverá atingir um novo máximo, superando o anterior, fixado em 2008, e assim marcando a recuperação das perdas acumuladas nos anos da

Grande Recessão. No final de Novembro, o Orçamento do Estado para 2019 foi aprovado, com um deficit record de 0,2% do PIB, indicativo da política de rigor orçamental eleita pelo Governo, muito apoiada na redução drástica dos níveis do investimento público. A taxa de desemprego interrompeu a sua trajectória de descida, mantendo-se estável nos 6,7%, o que contribuiu para que o consumo privado tenha evoluído favoravelmente e contrariado a queda das exportações. A actividade do Fundo decorreu pois num ambiente de recuperação na primeira metade do ano, com sinais de abrandamento a partir do terceiro trimestre.

ACTIVIDADE DO FUNDO

Constituído em 15 de Dezembro de 2005 por um período inicial de 7 anos, o Portuguese Prime Property Box (PPP Box) foi sucessivamente prorrogado por períodos de 5 anos, em Agosto 2012 e em Fevereiro de 2017, pelo que o ano de 2018 foi o 13º exercício completo do PPP Box.

Neste exercício a carteira do Fundo, unicamente constituída pelo Bragança Shopping até Novembro de 2018, foi ampliada com a aquisição de duas fracções de escritórios e cinco fracções de estacionamento do Edifício Alcântara Palace sito à Rua dos Lusíadas, nºs 7 a 9, em Lisboa.

Para esta aquisição o Fundo obteve financiamento junto da Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL com garantia hipotecária do imóvel.

No activo designado por Bragança Shopping regista-se a abertura da loja da Espaço Casa que ocupa a maior das 3 lojas resultantes da transformação dos cinemas em área comercial e ainda o arrendamento de outra das lojas.

A área arrendada neste activo mantém-se nos 88% da sua área locável tendo sido diminuído em 30% o valor das rendas em dívida.

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

No decurso do exercício de 2018 foram adquiridos 2 escritórios com cerca de 471 m² e 5 lugares de garagem do Edifício Alcântara Palace que passaram a integrar os activos do PPP Box.

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

Não há desinvestimentos a reportar no exercício.

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

A 31 de Dezembro de 2018 o Balanço do PPP Box evidenciava um resultado positivo de € 413.891 (€ 686.112)

O valor da unidade de participação fixou-se em € 4,5485 (foi de € 4,3818 em 2017) e a rentabilidade anualizada desde o lançamento do Fundo é de 0,9 %.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Propõe-se que o resultado líquido do exercício seja levado a Resultados Transitados.

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À BDO & Associados, Auditora do Fundo PPP Box, pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Invest, Depositário do Fundo PPP Box, pela confiança depositada;
- À Caixa Central – Caixa Central de Crédito Agrícola Mútuo, CRL, credora hipotecária do Fundo PPP Box, pelo todo o apoio prestado.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2019

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2018			2017		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2018	2017
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Construções	1 e 3	12.252.774	548.965	(2.879.229)	9.922.510	8.861.252	Unidades de participação	2	8.463.823	9.112.250
Total de activos imobiliários		<u>12.252.774</u>	<u>548.965</u>	<u>(2.879.229)</u>	<u>9.922.510</u>	<u>8.861.252</u>	Variações patrimoniais	2	(51.572)	-
							Resultados transitados	2	626.364	(59.749)
							Resultados distribuídos	2	(62.830)	-
							Resultado líquido do exercício	2	413.891	686.112
							Total do Capital do Fundo		<u>9.389.675</u>	<u>9.738.614</u>
DISPONIBILIDADES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
Caixa	7	120			120	42	Ajustamentos de dívidas a receber	11	272.621	395.005
Depósitos à ordem	7	84.451			84.451	98.171	Total de Provisões acumuladas		<u>272.621</u>	<u>395.005</u>
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	125.000			125.000	900.000				
Total das disponibilidades		<u>209.571</u>			<u>209.571</u>	<u>998.213</u>				
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS			
Devedores por rendas vencidas	8	272.620			272.620	395.003	Comissões e outros encargos a pagar	16	20.562	19.405
Outras contas de devedores	14	47.952			47.952	50.123	Outras contas de credores	16	16.750	12.256
Total dos valores a receber		<u>320.572</u>			<u>320.572</u>	<u>445.126</u>	Empréstimos não titulados	16	693.473	-
							Total de valores a pagar		<u>730.785</u>	<u>31.660</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Acréscimos de proveitos	15	3			3	4	Acréscimos de custos	17	61.363	59.949
Despesas com custo diferido	15	945			945	-	Receitas com proveito diferido	17	1.383	-
Outros acréscimos e diferimentos	15	67.974			67.974	-	Outros acréscimos e diferimentos	17	65.747	79.366
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>68.922</u>			<u>68.922</u>	<u>4</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>128.494</u>	<u>139.316</u>
Total do Activo		<u><u>12.851.839</u></u>	<u><u>548.965</u></u>	<u><u>(2.879.229)</u></u>	<u><u>10.521.574</u></u>	<u><u>10.304.595</u></u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u><u>10.521.574</u></u>	<u><u>10.304.595</u></u>
Total do número de unidades de participação	2				2.064.347	2.222.500	Valor unitário da unidade de participação	2	4,5485	4,3818

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2018.

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2018	2017		Notas	2018	2017
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	24	2.240	904	Outras, de operações correntes		133	487
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Outras, de operações correntes	18	70.930	66.519	Da carteira de títulos e participações	22	-	-
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Em activos imobiliários	22	248.517	834.343
Em activos imobiliários	22	107.119	156.120	Reversões de ajustamentos e de provisões			
Impostos:				De ajustamentos de dívidas a receber	11	161.668	235.610
Impostos indirectos	12	16.641	18.488	Rendimentos de activos imobiliários	23	595.911	562.871
Provisões do exercício:				Total de proveitos e ganhos correntes		1.006.229	1.633.312
Ajustamentos de dívidas a receber	11	39.284	41.393				
Fornecimentos e serviços externos	20	269.998	528.016				
Total de custos e perdas correntes		506.212	811.440				
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Valores incobráveis		86.126	108.081	Recuperação de incobráveis		-	1.192
Perdas de exercícios anteriores	21	-	28.946	Ganhos extraordinárias		-	-
Total de custos e perdas eventuais		86.126	137.026	Ganhos de exercícios anteriores		-	75
				Total de proveitos e ganhos eventuais		-	1.267
RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se > 0)	2	413.891	686.112	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se < 0)	2	-	-
		1.006.229	1.634.578			1.006.229	1.634.578
Resultados na carteira de títulos		-	-	Resultados eventuais		(86.126)	(135.759)
Resultados de activos imobiliários		467.311	713.079	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		413.891	686.112
Resultados correntes		500.017	821.871	Resultados líquidos do período		413.891	686.112

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados do exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

	2018	2017
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	(700.000)	(1.002.721)
Pagamento de rendimentos aos participantes	(62.830)	
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	(762.830)	(1.002.721)
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	-	-
Rendimentos de activos imobiliários	1.180.646	1.181.703
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
	1.180.646	1.181.703
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(843.000)	-
Grandes reparações em activos imobiliários	-	(318.455)
Comissões de activos imobiliários	(10.369)	-
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(789.377)	(955.795)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	(4.012)	-
	(1.646.758)	(1.274.251)
Fluxo das operações com activos imobiliários	(466.112)	(92.547)
<u>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</u>		
Recebimentos:		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	134	483
Empréstimos obtidos	700.000	-
Outros recebimentos correntes	-	-
Empréstimos obtidos		
	700.134	483
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(50.002)	(50.146)
Comissão de depositário	(12.501)	(13.028)
Despesas com crédito vencido	-	-
Juros devedores de depósitos bancários e empréstimos	(1.604)	(3.317)
Impostos e taxas	(134.224)	(53.463)
Reembolso de empréstimos	(6.527)	-
Outros pagamentos correntes	(54.975)	(61.567)
	(259.833)	(181.521)
Fluxo das operações de gestão corrente	440.300	(181.038)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(788.642)	(1.276.306)
Disponibilidades no início do exercício	998.213	2.274.519
Disponibilidades no fim do exercício	209.571	998.213

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2018.

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 trimestral. 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

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em Euros)

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

Os valores de 2018 são comparáveis em todos os aspetos significativos com os valores de 2017.

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 2018
(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, sendo que 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 2018
(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

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em Euros)

sociedades de investimento mobiliário, incluindo mais-valias que resultem do respetivo resgate ou liquidação, estão isentos de IRS ou IRC;

- 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 subseqüentemente 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

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em Euros)

contrato de arrendamento, de forma a refletir o valor que é efetivamente suportado pelo Fundo.

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 2018
 (Valores expressos em Euros)

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2018 o Fundo não tem valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

Imóvel	2018				
	Valor contabilístico bruto	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico líquido	Média das Avaliações	Diferença
Construções					
Fórum Theatrum Bragança Fração AS	498.567	(192.667)	305.900	305.900	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BB	74.176	774	74.950	74.950	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BC	79.712	738	80.450	80.450	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BD	284.526	(76.676)	207.850	207.850	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BF	128.793	(693)	128.100	128.100	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BG	118.091	(4.891)	113.200	113.200	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BA	74.176	(476)	73.700	73.700	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CH	86.723	2.727	89.450	89.450	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CO	219.945	(1.795)	218.150	218.150	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BE	2.180.514	(969.914)	1.210.600	1.210.600	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BH	32.106	(12.156)	19.950	19.950	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BI	101.854	(41.904)	59.950	59.950	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BJ	102.961	(42.011)	60.950	60.950	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BL	102.961	(42.011)	60.950	60.950	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BM	77.128	(31.328)	45.800	45.800	-
Fórum Theatrum Bragança Fração AT	64.581	(25.481)	39.100	39.100	-
Fórum Theatrum Bragança Fração AU	78.974	(32.124)	46.850	46.850	-
Fórum Theatrum Bragança Fração AV	104.806	(42.356)	62.450	62.450	-
Fórum Theatrum Bragança Fração AX	40.225	(15.325)	24.900	24.900	-
Fórum Theatrum Bragança Fração AZ	81.557	(32.957)	48.600	48.600	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BR	273.824	(77.574)	196.250	196.250	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BS	174.185	56.065	230.250	230.250	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BT	81.557	47.643	129.200	129.200	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BU	567.208	(71.858)	495.350	495.350	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BV	703.751	(120.351)	583.400	583.400	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BX	324.751	(37.751)	287.000	287.000	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BZ	326.228	(47.328)	278.900	278.900	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BN	901.554	(264.404)	637.150	637.150	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BO	85.247	(2.597)	82.650	82.650	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BP	85.247	(2.597)	82.650	82.650	-
Fórum Theatrum Bragança Fração BQ	103.330	(55.330)	48.000	48.000	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CA	141.341	(55.241)	86.100	86.100	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CB	172.340	(65.890)	106.450	106.450	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CC	113.294	(43.244)	70.050	70.050	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CE	92.628	31.822	124.450	124.450	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CF	163.483	79.217	242.700	242.700	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CG	344.679	83.321	428.000	428.000	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CI	645.074	(151.224)	493.850	493.850	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CJ	43.915	39.835	83.750	83.750	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CL	101.116	96.434	197.550	197.550	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CM	140.294	27.906	168.200	168.200	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CN	361.911	77.389	439.300	439.300	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CD	748.773	(319.073)	429.700	429.700	-
Fórum Theatrum Bragança Fração CP	104.806	5.094	109.900	109.900	-
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração CV	501.940	-	501.940	572.550	70.610
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração CX	320.805	-	320.805	374.150	53.345
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração AP	19.423	-	19.423	18.880	(543)

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em Euros)

Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração AQ	19.423	-	19.423	18.880	(543)
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração BB	19.423	-	19.423	18.880	(543)
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração BC	19.423	-	19.423	18.880	(543)
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração BA	19.423	-	19.423	18.880	(543)
	<u>12.252.774</u>	<u>(2.330.264)</u>	<u>9.922.510</u>	<u>10.043.750</u>	<u>121.240</u>

A menos-valia potencial líquida apresentada no balanço a 31 de Dezembro de 2018 no total de €2.330.264 (2017: menos-valia de €2.471.662) 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 2018. Em 2018 o efeito em resultados, das avaliações realizadas aos imóveis em carteira no exercício, foi de €248.517 (2017: €834.343) de ajustamentos favoráveis e 107.119€ (2017: €156.120) de ajustamentos desfavoráveis (Nota 22).

A diferença de €121.240 entre o valor líquido contabilístico e a média das avaliações dos imóveis do Fundo diz respeito na totalidade às 7 frações do imóvel “Rua dos Lusíadas 7 a 9” e que entraram na carteira do Fundo em 2018, motivo pelo qual se encontram registados ao respetivo valor de aquisição.

No quadro abaixo, podemos verificar os movimentos ocorridos em 2018 na rubrica de ativos imobiliários:

	Terrenos	Construções	Direitos	Adiantamentos por compra de imóveis	Total dos Ativos Imobiliários
Saldo a 31 de Dezembro de 2017	-	8.861.252	-	-	8.861.252
Aquisições/Vendas de imóveis	-	919.860	-	-	919.860
Obras					
Valorização de imóveis no exercício (Nota 22)	-	141.398	-	-	141.398
Saldo a 31 de Dezembro de 2018	-	9.922.510	-	-	9.922.510

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (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 2018 foi a abaixo descrita:

	2018						
	Saldo em 31-12- 2017	Subscrições / Resgates	Distribuição de rendimentos	Aplicação do resultado de 2017	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31-12- 2018
Unidades de participação	9.112.250	(648.427)	-	-	-	-	8.463.823
Variações patrimoniais	-	(51.572)	-	-	-	-	(51.572)
Resultados transitados	(59.749)	-	-	686.112	-	-	626.364
Resultados distribuídos			(62.830)				(62.830)
Resultado líquido do exercício	686.112	-	-	(686.112)		413.891	413.891
	<u>9.738.614</u>	<u>(700.000)</u>	<u>(62.830)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>413.891</u>	<u>9.389.675</u>
Número de unidades de participação	<u>2.222.500</u>	<u>(158.153)</u>					<u>2.064.347</u>
Valor da unidade de participação	<u>4,3818</u>						<u>4,5485</u>

O exercício de 2018 resultou em lucro no valor de €413.891.

No decorrer do ano de 2018 por deliberação da Assembleia de Participantes do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Portuguese Prime Property Box, datada de 30 de Abril de 2018, foi deliberada a redução de capital do supra identificado Fundo no montante de € 699.999,59, por meio de reembolso, à participante, de 158.153 unidades de participação.

De referir que em 2017, foi deliberada em sede de Assembleia de Participantes, a alteração do valor base da unidade de participação (*rebase*) cujo valor inicial (€5) passou a ser de €4,10 por unidade de participação.

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Valores expressos em Euros)

NOTA 3 – INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

Imóvel / Terreno	2018									
	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
1. Imóveis situados em Portugal										
1.4 Construções										
1.4.1 Arrendadas										
Fórum Theatrum Bragança Fracção BE	1.137	20-12-2006	2.180.514	28-12-2018	1.125.200	28-12-2018	1.296.000	1.210.600	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BH	14	20-12-2006	32.106	28-12-2018	18.900	28-12-2018	21.000	19.950	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BI	45	20-12-2006	101.854	28-12-2018	59.900	28-12-2018	60.000	59.950	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BJ	45	20-12-2006	102.961	28-12-2018	60.900	28-12-2018	61.000	60.950	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BL	45	20-12-2006	102.961	28-12-2018	60.900	28-12-2018	61.000	60.950	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BM	34	20-12-2006	77.128	28-12-2018	45.600	28-12-2018	46.000	45.800	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção AT	28	20-12-2006	64.581	28-12-2018	38.200	28-12-2018	40.000	39.100	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção AU	35	20-12-2006	78.974	28-12-2018	46.700	28-12-2018	47.000	46.850	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção AV	46	20-12-2006	104.806	28-12-2018	61.900	28-12-2018	63.000	62.450	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção AX	18	20-12-2006	40.225	28-12-2018	23.800	28-12-2018	26.000	24.900	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção AZ	36	20-12-2006	81.557	28-12-2018	48.200	28-12-2018	49.000	48.600	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BR	122	20-12-2006	273.824	28-12-2018	188.500	28-12-2018	204.000	196.250	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BS	77	20-12-2006	174.185	28-12-2018	215.000	28-12-2018	245.500	230.250	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BT	37	20-12-2006	81.557	28-12-2018	126.400	28-12-2018	132.000	129.200	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BU	263	20-12-2006	567.208	28-12-2018	482.000	28-12-2018	508.700	495.350	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BV	310	20-12-2006	703.751	28-12-2018	568.000	28-12-2018	598.800	583.400	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BX	143	20-12-2006	324.751	28-12-2018	279.000	28-12-2018	295.000	287.000	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BZ	144	20-12-2006	326.228	28-12-2018	276.000	28-12-2018	281.800	278.900	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BN	380	20-12-2006	901.554	28-12-2018	632.000	28-12-2018	642.300	637.150	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BO	38	20-12-2006	85.247	28-12-2018	82.000	28-12-2018	83.300	82.650	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BP	38	20-12-2006	85.247	28-12-2018	82.000	28-12-2018	83.300	82.650	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção BQ	44	20-12-2006	103.330	28-12-2018	48.000	28-12-2018	48.000	48.000	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CA	61	20-12-2006	141.341	28-12-2018	81.200	28-12-2018	91.000	86.100	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CB	75	20-12-2006	172.340	28-12-2018	101.900	28-12-2018	111.000	106.450	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CC	49	20-12-2006	113.294	28-12-2018	67.100	28-12-2018	73.000	70.050	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CE	41	20-12-2006	92.628	28-12-2018	118.000	28-12-2018	130.900	124.450	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CF	72	20-12-2006	163.483	28-12-2018	227.000	28-12-2018	258.400	242.700	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CG	152	20-12-2006	344.679	28-12-2018	417.000	28-12-2018	439.000	428.000	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CI	285	20-12-2006	645.074	28-12-2018	485.000	28-12-2018	502.700	493.850	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fracção CJ	19	20-12-2006	43.915	28-12-2018	78.000	28-12-2018	89.500	83.750	PT	Bragança

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Valores expressos em Euros)

Fórum Theatrum Bragança Fração CL	45	20-12-2006	101.116	28-12-2018	193.000	28-12-2018	202.100	197.550	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração CM	48	20-12-2006	140.294	28-12-2018	158.000	28-12-2018	178.400	168.200	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração CN	136	20-12-2006	361.911	28-12-2018	406.000	28-12-2018	472.600	439.300	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração CD	330	20-12-2006	748.773	28-12-2018	420.400	28-12-2018	439.000	429.700	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração CP	46	20-12-2006	104.806	28-12-2018	106.000	28-12-2018	113.800	109.900	PT	Bragança
Total Arrendadas			9.768.203		7.427.700		7.994.100	7.710.900		
1.4.2 Não Arrendadas										
Fórum Theatrum Bragança Fração AS	159	20-12-2006	498.567	28-12-2018	303.800	28-12-2018	308.000	305.900	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração BB	33	20-12-2006	74.176	28-12-2018	72.900	28-12-2018	77.000	74.950	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração BC	35	20-12-2006	79.712	28-12-2018	77.900	28-12-2018	83.000	80.450	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração BD	126	20-12-2006	284.526	28-12-2018	198.000	28-12-2018	217.700	207.850	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração BF	57	20-12-2006	128.793	28-12-2018	123.200	28-12-2018	133.000	128.100	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração BG	57	20-12-2006	118.091	28-12-2018	108.400	28-12-2018	118.000	113.200	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração BA	32	20-12-2006	74.176	28-12-2018	70.400	28-12-2018	77.000	73.700	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração CH	38	20-12-2006	86.723	28-12-2018	89.000	28-12-2018	89.900	89.450	PT	Bragança
Fórum Theatrum Bragança Fração CO	97	20-12-2006	219.945	28-12-2018	209.300	28-12-2018	227.000	218.150	PT	Bragança
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração CV	291	20-11-2018	501.940	20-11-2018	567.100	20-11-2018	578.000	501.940	PT	Alcântara
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração CX	180	20-11-2018	320.805	20-11-2018	364.000	20-11-2018	384.300	320.805	PT	Alcântara
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração AP	14	20-11-2018	19.423	20-11-2018	18.760	20-11-2018	19.000	19.423	PT	Alcântara
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração AQ	14	20-11-2018	19.423	20-11-2018	18.760	20-11-2018	19.000	19.423	PT	Alcântara
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração BB	12	20-11-2018	19.423	20-11-2018	18.760	20-11-2018	19.000	19.423	PT	Alcântara
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração BC	12	20-11-2018	19.423	20-11-2018	18.760	20-11-2018	19.000	19.423	PT	Alcântara
Rua dos Lusíadas 7 a 9 Fração BA	12	20-11-2018	19.423	20-11-2018	18.760	20-11-2018	19.000	19.423	PT	Alcântara
Total Não Arrendadas			2.484.571		2.277.800		2.387.900	2.211.610		
Total			12.252.774		9.705.500		10.382.000	9.922.510		

A totalidade das partes arrendadas do imóvel Bragança Shopping, corresponde a cerca de 88% (2017: 88%) 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 2018

(Valores expressos em Euros)

Em 2018 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de €595.911 (2017: €562.871) o que demonstra um acréscimo dos rendimentos face a 2017.

Os incumprimentos no pagamento de rendas diminuiu face a 2017 pelo que o valor líquido das provisões do exercício é de -€122.384 (2017: -€194.217) (ver Notas 8 e 11).

Liquidez	2018					
	Quantid.	Moeda	Preço de aquisição	Cotação	Juros Decorridos	Valor Global
7.1.1 Numerário						
Caixa		EUR				120
7.1.2 Depósitos à ordem						
DO Banco Invest 0.00%		EUR			-	27.827
DO Banco Invest 0.00%						45.767
DO Crédito Agrícola 0.00%					-	10.858
7.2.1 Depósitos com pré-aviso e a prazo						
DP Banco Invest 0,05% 20181214 20190115	0,0000	EUR	0,0000	0,0000	3	125.003
Total					3	209.574
Empréstimos						
8.1 Empréstimos óbtidos						
Emprestimo Crédito Agrícola 2.7500% 20/11/2018 a 20/11/2026		EUR				(693.473)
Total						(693.473)
Outros valores a regularizar						
9.1.2. Outros ativos						
VALORES ATIVOS - OUTROS		EUR				323.441
9.2.2. Outros passivos						
VALORES PASSIVOS - OUTROS		EUR				(372.378)
Total						(48.937)
VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO						9.389.675

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(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 2018 e 2017 encontram-se descritos no quadro seguinte:

Contas	2018			Saldo em 31-12-2018
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	
Numerário	42			120
Depósitos à ordem	98.171			84.451
Depósitos a prazo	900.000	2.325.000	(3.100.000)	125.000
Unidades de participação em fundos de tesouraria	-	-	-	-
Total	998.213	2.325.000	(3.100.000)	209.571

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	2.274.519	12.500.000	(11.700.000)	998.213

Relativamente aos Depósitos a Prazo vivos a 31 de Dezembro de 2018, foi constituído um depósito a prazo com duração de 30 dias junto do Banco Depositário, com início a 14 de Dezembro de 2018 e vencimento a 15 de Janeiro de 2019, com o montante de €125.000 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 2018
 (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 2018 e 2017 é apresentado no quadro abaixo:

Contas / Entidades	2018	Contas / Entidades	2017
	Devedores p/ rendas vencidas		Devedores p/ rendas vencidas
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	23.327	Portal Point	31.116
Vantagem	15.435	Sandra Marisa Tiago Lima	24.127
Paradise Choice	13.542	Vantagem	15.435
Colher de ideias	13.361	Carqueija & Rodrigues	15.139
Serajul & Miraz, Lda	10.928	Paradise Choice	13.542
Sandra Cardoso Rodrigues	9.723	Colher de ideias	13.361
Alinhar & Cortar	5.835	Sandra Cardoso Rodrigues	11.722
Soprope	4.797	Serajul & Miraz, Lda	10.928
Luis dos Reis Torres Henriques	1.979	Soprope	4.797
Arca Mágica	1.452	Karisa Business S.A	4.736
		Chen Meifen, Unipessoal Lda	3.309
		Luis dos Reis Torres Henriques	3.179
		Maria de Fatima Lopes	2.809
		Parq B-Estacionamento	2.579
		VeludoCarmim - Unipessoal, Lda	2.393
		Arca Mágica	1.452
		Jaime Antunes	1.230
		Redfantasy	1.121
		Vodafone Telecel	980
		Rui Alexandre	615
		CIG - Lda	471
Total	272.621	Total	395.005

Em 31 de Dezembro de 2018, 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 2018
 (Valores expressos em Euros)

NOTA 10 – DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2018 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

Rubrica do Balanço	2018		
	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	693.473	Hipoteca do edifício "Rua dos Lusíadas 7 a 9"	919.860
Total	693.473		919.860

Rubrica do Balanço	2017		
	Valores	Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados	-	-	-
Total	-		-

(i) Empréstimo obtido junto da CAIXA CENTRAL – CAIXA CENTRAL DE CRÉDITO AGRÍCOLA MÚTUO, C.R.L. com garantia hipotecária sobre o imóvel denominado “Prédio Urbano Rua dos Lusíadas 7 a 9”, contratado em Novembro de 2018 no montante total de € 700.000 com prazo de 96 meses e cuja taxa de juro aplicada é a Euribor a 12 meses acrescida de um *spread* de 2,75%. A presente hipoteca permanecerá em vigor enquanto não se liquidarem todas as quantias devidas.

NOTA 11 – AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES

Contas	2018			
	Saldo em 31-12-2017	Aumentos	Reduções	Saldo em 31-12-2018
Ajustamentos para crédito vencido	395.005	39.284	(161.668)	272.621
Total	395.005	39.284	(161.668)	272.621

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

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em Euros)

Durante o exercício de 2018 foram constituídas provisões no montante de €39.284 correspondentes às dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa. Durante o exercício procedeu-se também à redução da provisão no montante de €161.668 por recuperações de parte ou da totalidade das dívidas de alguns lojistas, bem como pelo desreconhecimento de balanço devido à declaração da sua incobrabilidade, dos quais se destaca o saldo no montante de €88.836 que se encontrava em dívida do ex-lojista “Triplo R” em 31 de Dezembro de 2017, tendo-se conseguido deduzir o valor do IVA que já se havia liquidado.

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 2018 e 2017 apresentam a seguinte composição:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto Selo	<u>4.844</u>	<u>6.321</u>
Outros Impostos:		
Imposto Municipal sobre Imoveis	<u>11.797</u>	<u>12.027</u>
Total de Impostos suportados	<u><u>16.641</u></u>	<u><u>18.488</u></u>

NOTA 14 – CONTAS DE TERCEIROS (ACTIVO)

O saldo da rubrica “Outras contas de devedores” a 31 de Dezembro de 2018 de €47.952 (2017: €50.123) corresponde ao montante das rendas vencidas mas não consideradas incobráveis ou de cobrança duvidosa (€39.197), adicionado do saldo de IVA a recuperar no montante de €8.755.

O saldo da rubrica “Devedores por rendas vencidas” corresponde ao montante das dívidas das entidades com rendas vencidas, a 31 de Dezembro de 2018, no montante de €272.620 (2017: €395.003), consideradas de cobrança difícil, e que se encontram totalmente provisionadas (ver Notas 8 e 11).

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em Euros)

NOTA 15 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS (ACTIVO)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	3	4
Despesas com custo diferido		
Seguros Antecipados	<u>945</u>	-
Outros acréscimos e diferimentos	<u>67.974</u>	-
Total	<u><u>68.922</u></u>	<u><u>4</u></u>

A 31 de Dezembro de 2018, o saldo da rubrica “Acréscimos de proveitos” de €3, refere-se na totalidade à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes no final do exercício de 2018. O saldo que se registava na rubrica “Outros acréscimos e diferimentos” a 31 de Dezembro de 2018 diz essencialmente respeito aos saldos em aberto nas contas-correntes do property manager utilizadas na gestão das despesas comuns do ativo imobiliário por si gerido (Bragança Shopping), deduzidos das despesas comuns de Janeiro de 2019 faturadas em Dezembro de 2018 aos arrendatários dos imóveis.

NOTA 16 – CONTAS DE TERCEIROS (PASSIVO)

As contas de terceiros (passivo) a 31 de Dezembro de 2018 e 2017 resumem-se conforme o quadro seguinte:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	12.602	12.603
Banco Depositário	6.302	6.302
Entidades Avaliadoras de Imóveis	1.415	-
Autoridades de Supervisão	<u>244</u>	<u>499</u>
	<u>20.562</u>	<u>19.405</u>
Outras contas de credores		
Imposto Sobre o Rendimento	302	40
IVA	-	-
Outros credores	<u>16.447</u>	<u>12.216</u>
	<u>16.750</u>	<u>12.256</u>
Empréstimos Não Titulados		
Caixa Central Crédito Agrícola	<u>693.473</u>	-
	<u>693.473</u>	-
Total	<u><u>730.785</u></u>	<u><u>31.660</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 2019.

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em Euros)

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.

O saldo apresentado na rubrica de “Empréstimos não titulados” corresponde a um financiamento concedido pelo Crédito Agrícola cujo objectivo foi financiar parcialmente a aquisição em 2018 de uns escritórios em Alcântara. A maturidade do financiamento é em Novembro de 2026 e o saldo em dívida a 31 de Dezembro de 2018 ascende a €693.473.

NOTA 17 – ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS (PASSIVO)

As contas de acréscimos e diferimentos passivos a 31 de Dezembro de 2018 e 2017 detalham-se conforme o quadro seguinte:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Acréscimo de Custos		
Juros e custos equiparados a liquidar	636	-
Imposto Selo	1.171	1.193
Imposto Municipal sobre Imóveis	12.298	12.298
Outros fornecedores	47.259	46.459
Receitas com proveito diferido		
Rendas	1.383	-
Outros acréscimos e diferimentos	65.747	79.366
Total	<u><u>128.494</u></u>	<u><u>139.316</u></u>

O valor do Imposto Municipal sobre Imóveis é o estimado para o exercício de 2018 e que será liquidado em 2019 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 2018 e 2017 decompõem-se como segue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Comissões e Taxas		
Comissão Gestão	50.000	50.086
Comissão de depósito	12.501	12.522
Taxa de Supervisão	2.951	2.937
Outras Comissão	5.477	974
Total	<u><u>70.930</u></u>	<u><u>66.519</u></u>

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em Euros)

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 2018 e a pagar em 2019 e ao valor de Imposto de Selo suportado pelo fundo durante o ano de 2018, e que se resumem da seguinte forma:

Impostos Indiretos:	2018	2017
Imposto Selo	4.844	6.321
Imposto Municipal sobre Imoveis	11.797	12.168
Total	16.641	18.488

NOTA 20 – FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos”, referente aos exercícios de 2018 e 2017, decompõe-se como segue:

	2018	2017
Fornecimentos e Serviços externos		
Seguros	12.798	12.810
Conservação	27.163	8.692
Auditoria	7.800	7.800
Avaliação dos Act. Imob. do Fundo	4.375	-
Honorários	82.069	75.917
Outros Custos e Perdas - DC	132.775	250.117
Outros	3.018	172.680
Total	269.998	528.016

O saldo registado a 31 de Dezembro de 2017 na rubrica “Outros” era 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.

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
 ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
 (Valores expressos em Euros)

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 2018 e 2017, resumem-se de acordo com o seguinte quadro:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ganhos op. fin. e Act Imob.		
Em unidades de participação	-	-
Em Activos Imobiliários	248.517	834.343
Perdas Oper. Financ. e act. Imob.		
Em Activos Imobiliários	<u>(107.119)</u>	<u>(156.120)</u>
	<u>141.398</u>	<u>678.224</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 €141.398 no exercício de 2018. Em 2017, por sua vez, foi registada uma mais-valia potencial líquida de €678.224.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Rendimento em Ativos Imobiliários		
Bragança	595.911	562.871
	<u>595.911</u>	<u>562.871</u>

No edifício do Bragança Shopping, verificou-se um aumento dos rendimentos no montante de €33.040. Os escritórios de Alcântara, adquiridos em Novembro de 2018, não geraram volume de faturação em 2018.

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Valores expressos em Euros)

NOTA 24 – JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

O saldo da rubrica “Juros de operações correntes” em 2018 refere-se na íntegra aos custos do financiamento obtido junto do Crédito Agrícola.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Juros e Custos Equiparados De Empréstimos Não Titulados	(2.240)	(904)
Total	<u>(2.240)</u>	<u>(904)</u>

NOTA 25 – REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

De acordo com o definido no n.º 2 do art. 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, o montante total de remunerações do exercício de 2018 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-18
Remunerações Fixas	18.812
Remunerações Variáveis	0
Total	18.812

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (3%) 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 2018 (634.417 euros). De referir que o montante de 634.417 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2018 foi de 21 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. Aguarda-se a conclusão de exame

“PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX” – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO
ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Valores expressos em Euros)

pericial, que se estima que ocorra durante o ano de 2019, findo o qual deverá ser agendada a audiência de julgamento, 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 2018 (que evidencia um total de 10 521 574 euros e um total de capital do fundo de 9 389 675 euros, incluindo um resultado líquido de 413 891 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 2018, 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 € 9 922 510, correspondendo a cerca de 94% 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.</p> <p>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 (€ 595 911) 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.</p> <p>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:</p> <p>(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;</p> <p>(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. Fomos nomeados para um segundo mandato correspondente ao ano de 2018; (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 13 de fevereiro de 2019; (iv) declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, nº 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, 22 de fevereiro de 2019



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