

PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX



2013

Relatório de gestão

O PPPBOX teve um exercício repleto de árduas negociações com os inquilinos dos edifícios em carteira e uma redução de capital solicitada pelo participante.

Portuguese prime property box

RELATÓRIO DE GESTÃO

AMBIENTE DE NEGÓCIO

2013 foi um ano de inversão de tendência no mercado residencial, com sinais de recuperação evidentes. O “Portuguese Housing Market Survey”, pool de 150 promotores imobiliários e mediadores baseados em Lisboa, Porto e Algarve produzido pela Confidencial Imobiliário e pela Royal Institution of Chartered Surveyors, indicava na sua edição de Outubro uma evolução do mercado “bem menos negativa que a alguma vez observada ao longo dos três anos de realização deste inquérito”.

Pela primeira vez desde 2009, os preços das habitações em Portugal subiram, em cadeia, dois trimestres consecutivos, segundo dados do Eurostat relativos ao segundo e terceiro trimestre. No entanto, a variação homóloga dos aludidos preços continuou em terreno negativo (-2,9% entre os terceiros trimestres de 2012 e 2013, dados trimestrais mais recentes à data da escrita). Relativamente ao final de 2010, a descida acumulada nos preços da habitação fixava-se em 11,5%, segundo a mesma fonte.

Esta situação de queda em diminuição de ritmo permitiu a redução do número de imóveis devolvidos aos bancos por incapacidade de satisfação do respectivo serviço da dívida hipotecária. Segundo a APEMIP, este indicador fixou-se, em 2013, em 2.504 casas, menos de metade do número de 2012.

ACTIVIDADE DO FUNDO E PRINCIPAIS ACONTECIMENTOS

O presente exercício foi o oitavo exercício completo do Portuguese Prime Property Box, constituído a 15 de Dezembro de 2005, o sexto exercício consecutivo em que o Fundo não realizou qualquer investimento, nem tão-pouco qualquer aumento de capital.

Devido à liquidez gerada pela venda do Edifício Eurolex, em Dezembro de 2012, o Participante, em Assembleia de Participantes realizada em Janeiro de 2013, considerou desnecessário e excessivo manter o Fundo dotado do seu actual capital, na medida que a actual conjuntura económica depressiva do país, nomeadamente do mercado imobiliário seria muito pouco interessante do ponto de vista de alocação de investimentos, tendo deliberado por uma redução de capital.

O Participante solicitou que o Fundo fosse objecto de uma redução de capital, a realizar através do reembolso de 3.833.538 Unidades de Participação, no valor de 18.699.998 euros passando assim o capital do Fundo a ser 25.059.837 euros.

O Fundo é proprietário do imóvel Paço Episcopal em Leiria e o imóvel Bragança Shopping em Bragança. Ambos imóveis têm sido penalizados pelas avaliações dos peritos avaliadores, justificado por estes pelas reduções do valor das rendas no mercado imobiliário comercial e conjuntura financeira e económica adversa nos países do sul da Europa, nomeadamente na península Ibérica. A menos-valia potencial líquida apresentada no balanço a 31 de Dezembro de 2013 atinge um valor próximo de 5.7 milhões de euros. Em 2013 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é próximo de um milhão de euros.

A gestão do Fundo no presente exercício centrou-se na gestão patrimonial dos imóveis em carteira, negociação com os inquilinos e tentativa de recuperação judicialmente e extra judicialmente dos valores em mora, que as contas em anexo apresentam.

Proposta de distribuição de resultados

Conforme contas em anexo, o resultado líquido foi negativo e cifrou-se em 890,788 euros.

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

Perspectivas para 2014

Em 2014 a Sociedade Gestora continuará a concentrar-se na maximização da rentabilidade dos dois activos em carteira, e a esperar que a transformação dos “cash flows” gerados em valor possa ser menos penalizada pelos Senhores Peritos Avaliadores.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora deseja apresentar os seus agradecimentos

- Ao Banco Invest, pela importante intervenção enquanto Banco Depositário;
- À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;
- Ao Senhor Revisor Oficial de Contas, que acompanhou sempre prontamente a actividade e formulou valiosas recomendações;
- Aos advogados do Fundo que tentam recuperar judicialmente os valores em mora; e
- Aos Senhores Peritos Avaliadores;

Lisboa, 27 de Fevereiro de 2014

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, conforme deliberação de 30 de Dezembro de 2013

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

(valores em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
Código	Designação	Nota	31/12/2013			31/12/2012	Código	Designação	Nota	31/12/2013	31/12/2012	
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido		
32	Activos imobiliários	1 e 3					61	Capital do Fundo				
	Construções		19,806,826	2,585,427	(8,229,412)	14,162,842	15,378,500	Unidades de Participação	2	16,702,815	35,870,505	
	<i>Total de activos imobiliários</i>		19,806,826	2,585,427	(8,229,412)	14,162,842	15,378,500	62	Variações Patrimoniais	2	8,357,021	7,889,330
	Carteira de Títulos e participações							64	Resultados Transitados	2	(8,764,564)	(2,737,635)
24	Unidades de Participação		1,055,000	1,720	-	1,056,720		65	Resultados Distribuídos	2	0	(358,459)
	<i>Total da carteira de Títulos e Participações</i>		1,055,000	1,720	-	1,056,720		66	Resultados Líquidos do Período	2	(890,788)	(5,668,470)
	Contas de terceiros								<i>Total do capital do Fundo</i>		15,404,484	34,995,271
412	Devedores por rendas vencidas	8	636,041	-	-	636,041	732,391		Ajustamentos e Provisões			
413+...+419	Outras contas de devedores	14 a)	78,336	-	-	78,336	86,917	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	635,918	732,391
	<i>Total dos valores a receber</i>		714,377	-	-	714,377	819,308		<i>Total de ajustamentos e provisões</i>		635,918	732,391
	Disponibilidades								Contas de terceiros			
11	Caixa	7	4	-	-	4	108	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14 c)	31,955	61,418
12	Depósitos à ordem	7	56,519	-	-	56,519	98,832	424+...+429	Outras Contas de Credores	14 c)	282,229	914,383
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	401,000	-	-	401,000	20,425,000		<i>Total dos valores a pagar</i>		314,183	975,801
	<i>Total das disponibilidades</i>		457,523	-	-	457,523	20,523,940		Acréscimos e diferimentos			
51	Acréscimo de Proventos	14 b)	48	-	-	48	41,489	53	Acréscimo de Custos	14 d)	13	10,995
52	Despesas com Custo Diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	14 d)	31,604	30,586
58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	14 d)	5,307	18,193
	<i>Total dos acréscimos e diferimentos activos</i>		48	-	-	48	41,489		<i>Total dos acréscimos e diferimentos passivos</i>		36,924	59,774
	Total do Activo		22,033,774	2,587,148	(8,229,412)	16,391,510	36,763,237		Total Capital Próprio + Passivo		16,391,510	36,763,237
	Total do número de unidades de participação					3,340,563	7,174,101		Valor unitário da unidade de participação		4.6113	4.8780

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

"PORTUGUESE PRIME PROPERTY BOX" - Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

DEMONSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

(valores em Euros)

Custos e perdas					Proveitos e ganhos				
Código	Designação	Nota	2013	2012	Código	Designação	Nota	2013	2012
	Custos e perdas correntes					Proveitos e ganhos correntes			
	Juros e custos equiparados					Juros e proveitos equiparados			
711+...+718	De operações correntes		-	36	811+...+818	Outros, de operações correntes		32,837	74,506
	Comissões					Ganhos oper. financeiras e act. imobiliários			
724+...+728	Outras, de operações correntes	14 e)	117,373	211,355	832	Na carteira de títulos e participações	7	1,876	-
732	Perdas oper. financeiras e act. imobiliários	7	155	-	833	Em Activos imobiliários	1	1,978,974	715,977
733	Na carteira de títulos e participações	1	3,194,632	7,383,236		Reversões de ajustamentos e de provisões			
	Impostos				851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	363,920	198,114
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	193,857	430,846	86	Rendimentos de activos imobiliários	3	966,009	2,514,215
7412+7422	Impostos indirectos	14 f)	32,044	358,762	87	Proveitos e ganhos correntes		197	
	Provisões do exercício					Total dos proveitos e ganhos correntes (B)		3,343,812	3,502,812
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	267,447	92,203					
76	Fornecimentos e serviços externos	14 g)	383,726	419,159					
77	Outros custos e perdas correntes		481	-					
	Total dos custos e perdas correntes (A)		4,189,716	8,895,597					
	Custos e perdas eventuais					Proveitos e ganhos eventuais			
783	Perdas de exercícios anteriores	14 h)	166,216	289,663	883	Ganhos de exercícios anteriores	14 i)	121,332	14,582
784...788	Outras perdas eventuais		-	694	884...888	Outros ganhos eventuais		-	90
	Total dos custos e perdas eventuais (C)		166,216	290,357		Total dos proveitos e ganhos eventuais (D)		121,332	14,672
66	Resultado líquido do período (se > 0)				66	Resultado líquido do período (se < 0)		890,788	5,668,470
	TOTAL		4,355,932	9,185,954		TOTAL		4,355,932	9,185,954
83+86-73-76	Resultados de activos imobiliários		(633,376)	(4,572,203)	D-C	Resultados eventuais		(44,884)	(275,685)
B-A+742	Resultados correntes		(652,046)	(4,961,939)	B+D-A-C+742	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		(696,931)	430,846
					B+D-A-C	Resultados líquidos do período		(890,788)	(5,668,470)

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

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

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS MONETARIOS

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	Nota	2013		2012	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO					
RECEBIMENTOS:					
Subscrição de unidades de participação		-	-	-	-
PAGAMENTOS:					
Rendimentos pagos aos participantes			0	-358,459	-358,459
Resgates/Reembolsos de unidades de Participação		-18,699,998	-18,699,998		
Fluxo das operações sobre as unidades do Fundo			-18,699,998		-358,459
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS					
RECEBIMENTOS:					
Alienação de activos imobiliários				18,700,000	
Rendimentos de activos imobiliários		1,309,551		3,054,022	
Outros recebimentos de activos imobiliários		95,050	1,404,602	426,924	22,180,946
PAGAMENTOS:					
Comissões em activos imobiliários				-207,009	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários		-778,914	-778,914	-1,045,799	-1,252,808
Fluxo das operações sobre activos imobiliários			625,688		20,928,138
OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS					
RECEBIMENTOS:					
Resgates/reembolsos de unidades de participação					
PAGAMENTOS:					
Suscrições de unidades de participação		1,055,000			
Fluxo das operações da carteira de títulos			-1,055,000		0
OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE					
RECEBIMENTOS:					
Juros de depósitos bancários		54,191		22,373	
Outros recebimentos correntes			54,191	0	22,373
PAGAMENTOS:					
Comissão de gestão		-105,016		-150,000	
Comissão de depósito		-35,140		-51,995	
Impostos e taxas		-762,529		-1,052,375	
Outros pagamentos correntes		-88,613	-991,298	-70,491	-1,324,861
Fluxo das operações de gestão corrente			-937,107		-1,302,488
OPERAÇÕES EVENTUAIS					
RECEBIMENTOS:					
Outros recebimentos de operações eventuais			0	90	90
PAGAMENTOS:					
Outros pagamentos de operações eventuais		0	0	0	0
Fluxo das operações eventuais			0		90
Saldo dos fluxos monetários do período (A)			-20,066,417		19,267,281
Disponibilidades no início do período (B)			20,523,940		1,256,659
Disponibilidades no fim do período (C) = (B)+(A)	Nota introd. ix.		457,523		20,523,940

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO

Anexo às Demonstrações Financeiras em 31 de Dezembro de 2013

(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, o 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, sendo este prazo passível de renovação por períodos não superiores a 5 anos.

A actividade do Fundo está regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, actualizado por diferentes diplomas e republicado pelo Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, 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.

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 a nota 14 são incluídas com outras informações relevantes para a compreensão das demonstrações financeiras em complemento às notas de 1 a 13.

Os valores de 2013 são comparáveis em todos os aspectos significativos com os valores de 2012.

Principais princípios contabilísticos e critérios valorimétricos

i. 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).

ii. 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).

iii. 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, emitida pela CMVM, os fundos passaram a estar sujeitos ao pagamento de uma taxa mensal de 0.00266% 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 (vinte mil euros).

iv. 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.

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.

v. *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.

vi. *Regime Fiscal*

Os fundos de investimento imobiliário estão sujeitos a tributação, nos termos estabelecidos no Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), sobre os rendimentos de forma autónoma, considerando a natureza dos mesmos. Desta forma, os rendimentos distribuídos aos participantes são líquidos de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos, obtidos no território português, à exceção das mais-valias prediais, são tributados à taxa autónoma de 25% encontrando-se dispensados de retenção na fonte. Tratando-se de mais-valias prediais, há lugar a tributação, autonomamente, à taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as 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. Com a entrada em vigor da Lei n.º 66-B/2012, que publicou o Orçamento de Estado para 2013, a taxa de retenção na fonte incidente sobre rendimentos de capitais (tais como juros de depósitos bancários) passou a ser de 28%.

◦ 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 10% 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 respectivo valor bruto em “Juros e proveitos equiparados”.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada pela sociedade gestora até ao final do mês de Abril do exercício seguinte àquele a que os rendimentos respeitam, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais, durante um período de 4 (quatro) anos contado a partir do ano a que respeitam.

Em conformidade com as alterações introduzidas pela Lei n.º 3 – B/2010 de 28 de Abril ao orçamento de Estado para 2010, os imóveis integrados em fundos de investimento imobiliário fechados de subscrição particular, como é o caso do Fundo, passaram a ser tributados em sede de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI) e de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), não existindo durante o

exercício de 2011, tal como no exercício de 2010, qualquer isenção destes impostos para Fundos desta natureza.

A Lei n.º 64-B/2011 de 30 de Dezembro, conforme descrito no artigo 144.º, veio permitir a dedução dos encargos suportados com o imposto municipal sobre imóveis (IMI) aos rendimentos prediais gerados a partir de 1 de Janeiro de 2012, algo que não era possível nos exercícios anteriores.

vii. 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, situando-se entre o valor de aquisição dos mesmos e a média simples dos valores estabelecidos pelos relatórios de avaliação.

Como decorre deste critério de valorização, não são contabilizadas amortizações. Os ajustamentos derivados das avaliações efectuadas com uma periodicidade mínima de dois anos, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados em resultados nas rubricas de “Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários” e “Perdas em operações financeiras e activos imobiliários”, respectivamente, por contrapartida do valor do imóvel registado no activo.

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.

viii. 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 respectivo contrato de arrendamento, de forma a reflectir o valor que é efectivamente suportado pelo Fundo.

ix. 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 activos imobiliários”) e parte significativa dos pagamentos incluídos em despesas correntes (Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários) incluem o IVA aplicável às transacções.

x. Contas de terceiros

As dívidas de terceiros no activo 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”.

Nota 1 – Valias potenciais em activos imobiliários

Em 31 de Dezembro de 2013 o Fundo não tem valias potenciais a registar conforme decorre do quadro seguinte:

Imóveis	Valor Contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença - (A) (B)
Edifício Eurolex	-	-	-
Paço Episcopal	7,245,842	7,245,842	-
Bragança Shopping	6,917,000	6,917,000	-
Total	14,162,842	14,162,842	-

A menos-valia potencial líquida apresentada no balanço a 31 de Dezembro de 2013 registada em balanço no total de €5,643,984 (2012: €4,428,326) corresponde ao reconhecimento, para cada imóvel em carteira a esta data, da diferença entre o respectivo valor contabilístico bruto e o valor correspondente da média aritmética simples das avaliações periciais efetuadas por 2 peritos avaliadores em Dezembro de 2013. Em 2013 o efeito em resultados, das avaliações dos imóveis realizadas no exercício, foi de €1,978,974 de ajustamentos favoráveis e €3,194,632 de ajustamentos desfavoráveis.

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 €5 cada. A movimentação no capital do Fundo no exercício de 2013 foi a abaixo descrita:

Descrição	No início	Resgates	Distribuição Rendimentos	Outros	Resultados Período	No fim
Valor Base	35,870,505	(19,167,690)				16,702,815
Dif. em Subscrições	7,889,330	467,692				8,357,021
Resultados Distribuídos	(358,459)			358,459		(0)
Resultados Acumulados	(2,737,634)			(6,026,930)		(8,764,564)
Resultados do Período	(5,668,470)			5,668,470	(890,788)	(890,788)
Soma	34,995,270	(18,699,998)	-	-	(890,788)	15,404,484
Nº Unidades participação	7,174,101	(3,833,538)				3,340,563
Valor unidade participação	4.8780					4.6113

Devido ao excesso de liquidez gerada pela venda do Edifício Eurolex, em Dezembro de 2012, foi o Participante, em Assembleia de Participantes ocorrida em Janeiro de 2013, considerou desnecessário e excessivo manter o Fundo dotado do seu actual capital, sendo conveniente a redução de capital do mesmo. Assim o Participante solicitou que o Fundo fosse objecto de uma redução de capital, a realizar através do reembolso de 3.833.538 Unidades de Participação, no valor de € 18.699.998 passando assim o capital do Fundo a ser € 25.059.836

Os resultados acumulados negativos de €8,764,564 correspondem à soma dos resultados acumulados negativos de exercícios anteriores a 31 de Dezembro de 2012 no valor de €2,737,635 e do resultado líquido do exercício de 2012, um prejuízo no valor de €5,668,470, deduzido dos resultados distribuídos durante o exercício de 2012 no montante total de €358,459.

Nota 3 – Inventário dos activos do Fundo

Descrição	Área (m2)	Data de Aquisição	Preço de Aquisição	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Imóvel (em euros)	Localização	
									País	Município
1 - Imóveis situados em Portugal										
1.2 - Construções Acabadas										
1.2.1 - Arrendadas										
Bragança Shopping (i)	4,830	20-12-2006	10,969,250	31-12-2013	4,312,000	31-12-2013	9,522,000	6,917,000	Portugal	Bragança
Paço Episcopal (ii)	6,527	05-12-2006	8,837,576	31-12-2013	6,510,000	31-12-2013	7,981,683	7,245,842	Portugal	Leiria
Total A			19,806,826		10,822,000		17,503,683	14,162,842		
7 - Liquidez			Moeda		Valor		Juros Decorridos	Valor Global		
7.1. À Vista										
7.1.1. Numerário			EUR		4			4		
7.1.2. Depósitos à Ordem			EUR		56,519			56,519		
7.1.3. Fundos de Tesouraria			EUR		1,055,000		1,720	1,056,720		
7.2. A Prazo										
7.2.1. Depósitos com pré-aviso e a prazo			EUR		401,000		48	401,048		
Total B					1,512,523		1,768	1,514,291		
9 - Outros Valores a Regularizar			Moeda		Valor			Valor Global		
9.1 - Valores Activos										
9.1.2 - Outros			EUR		714,377			714,377		
9.2 - Valores Passivos										
9.2.2 - Outros			EUR		(987,025)			(987,025)		
Total C					(272,648)			(272,648)		
Valor Líquido Global do Fundo (VLGF) (A)+(B)+(C):								15,404,484		

(i) Imóvel parcialmente arrendado. A totalidade das partes arrendadas corresponde a cerca de 66% do total das áreas consideradas para efeitos de arrendamento. Os relatórios de avaliação emitidos pelos peritos avaliadores independentes, possuem um intervalo superior a 20%, sendo que a Sociedade Gestora remeteu uma cópia à CMVM conforme estipulado no ponto 3 do artigo 18º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM.

(ii) Imóvel parcialmente arrendado. A totalidade das partes arrendadas corresponde a cerca de 33% do total das áreas consideradas para efeitos de arrendamento. Os relatórios de avaliação emitidos pelos peritos avaliadores independentes, possuem um intervalo superior a 20%, sendo que a Sociedade Gestora remeteu uma cópia à CMVM conforme estipulado no ponto 3 do artigo 18º do Regulamento nº 8/2002 da CMVM.

Em 2013 o total de rendimentos obtidos dos imóveis arrendados é de €966,009 (2012: €2,514,215) o que demonstra um decréscimo enorme dos rendimentos face a 2012. Este decréscimo deve-se maioritariamente à alienação do Edifício Eurolex, cuja renda anual ascendia a cerca de €1,530,000.

Os incumprimentos no pagamento de rendas diminuíram face a 2012 e consequentemente registou-se um decréscimo de provisões do exercício para fazer face às cobranças duvidosas (ver Notas 8 e 11).

Nota 4 – Inventário da Carteira de Títulos a 31/12/2013

Descrição	Quant.	Divisa	Cotação	Mais e menos valias	Juros decorridos	Valor Global
<i>Carteira de Títulos</i> Unidades de participação	105,472	EUR	10.019	1,720		1,056,720
SOMA						1,056,720

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

Contas	Saldo inicial	Aumentos	Reduções	Saldo final
Numerário	108			4
Depósitos à ordem	98,832			56,519
Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso	20,425,000	47,936,000	(67,960,000)	401,000
Unidades de Participação de Fundos de Tesouraria	0	1,056,720		1,056,720
Total	20,523,940	48,992,720	-67,960,000	1,514,243

Relativamente aos Depósitos a Prazo e com Pré-Aviso vivos a 31 de Dezembro de 2013, foram constituídos três depósitos a prazo, junto do Banco Depositário, a 31 de Dezembro de 2013, no montante de €70,000 e €31,000, ambos com vencimento a 3 de Janeiro de 2014, à taxa de 0.25% e um outro

constituído a 17 de Dezembro de 2013, no montante de €300,000 com vencimento a 2 de Janeiro de 2014, à taxa de 0.375%.

Nota 8 – Entidades com dívidas de cobrança duvidosa

Contas/Entidades	Soma
Triplo R, Lda.	88,836 €
MacModa II	62,771 €
Portal Point, Lda.	38,576 €
Combinamagia - Unipessoal, Lda.	31,698 €
vantagem	15,435 €
Alinhar & Cortar, Lda.	6,985 €
Iguarias d'Eleição - Unipessoal, Lda.	64,581 €
Sandra Marisa Branco Cardoso Rodrigues	13,848 €
Filenus, Lda.	14,721 €
Colher de Ideias, Lda.	13,361 €
Paradise Choice, Lda.	18,557 €
Óptica Clínica Brigantina, Lda.	35 €
Luis dos Reis Torres Henriques	6,352 €
C.I.G., Lda.	471 €
Ganho Eficaz, Lda.	3,075 €
Maria de Fátima Lopes	3,179 €
João Carlos Rodrigues Pires	484 €
cordeiro & Flores	6,453 €
doces reliquias	5,972 €
fernando jorge delgado	7,765 €
sílvia marlene fontoura	3,550 €
vidalnel	11,394 €
arca magica	1,452 €
carlos santos	29,998 €
socorama	5,191 €
socimgep	181,301 €
Total	636,041 €

Durante o exercício de 2013, a provisão para as dívidas de cobrança duvidosa registada no passivo na rubrica de Ajustamentos de dívidas a receber foi reduzida em termos líquidos em €96,349, resultado da diminuição do saldo da rubrica “Devedores por Rendas Vencidas” (ver Nota 11). Em 31 de Dezembro, o saldo da provisão corresponde a 100% dos saldos das rendas em mora das entidades supra mencionadas.

Nota 11 – Desdobramento das contas de ajustamentos de dívidas a receber

Contas	Saldo Inicial	Aumento	Redução	Saldo Final
471 - Ajustamentos p/ crédito vencido	732,391	267,447	363,920	635,918

Durante o exercício de 2013, foram constituídas provisões no montante de €267,447 correspondentes às dívidas de diversos lojistas consideradas de cobrança duvidosa. Durante o exercício procedeu-se também à redução da provisão no montante de €363,920 por recuperações de parte ou da totalidade das dívidas de alguns lojistas, bem como a reversão da provisão deve-se também à eliminação da dívida (*write-off*) de alguns lojistas do balanço do Fundo por ter sido decretada a insolvência das empresas e consequente impossibilidade de cumprir as suas obrigações.

Nota 12 – Impostos sobre rendimentos

Durante o exercício, e de acordo com o regime previsto no Estatuto dos Benefícios Fiscais (ver nota introdutória vi.), os rendimentos do Fundo foram sujeitos aos seguintes impostos:

Descrição	2013		2012	
	Base incidência	Montante apurado	Base incidência	Montante apurado
Imposto retido em Aplicações Financeiras	32,837	9,816	74,506	19,321
Imposto sobre Rendimentos Prediais	736,165	184,041	2,057,623	411,525
Total		193,857		430,846

Os Rendimentos Prediais dispensam retenção na fonte ao abrigo do art. 97.º n.º 1 g) do CIRC.

Os rendimentos prediais efectivamente recebidos em 2013 de €1,030,991 (2012: €2,343,734), líquidos dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados e no caso do IMI liquidado no exercício relativo a 2012, no montante de €294,826 (2012: €286,111), estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 25%. Refira-se que pela alienação do Edifício Eurolex foi apurada uma menos-valia fiscal, pelo que não houve lugar à tributação de valias fiscais prediais.

Nota 14 – Outras informações relevantes para a análise das demonstrações financeiras

a) Contas de terceiros (Activo)

O saldo da rubrica “Outras contas de devedores” a 31 de Dezembro de 2013 de €78,336 corresponde ao montante das rendas vencidas mas não consideradas incobráveis ou de cobrança duvidosa.

O saldo da rubrica “Devedores por rendas vencidas” corresponde ao montante das dívidas das entidades com rendas vencidas, no montante de

€636,041 a 31 de Dezembro de 2013, consideradas de cobrança difícil, e que se encontram totalmente provisionadas (ver Notas 8 e 11).

b) Contas de acréscimos e diferimentos (Activo)

O saldo da rubrica “Acréscimos de proveitos” refere-se na totalidade à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes a 31 de Dezembro de 2013.

c) Contas de terceiros (Passivo)

As “Comissões e outros encargos a pagar” reflectem as comissões de gestão, de depositário e de supervisão a pagar à Sociedade Gestora, ao banco depositário e à CMVM, respectivamente, a serem liquidadas no decorrer do mês de Janeiro de 2014:

	2013	2012
Comissão de Gestão	21,063	37,500
Comissão de Depósito	10,480	22,986
Taxa de Supervisão	411	932
Total	31,955	61,418

A rubrica de “Outras contas de credores” decompõe-se como segue:

	2013	2012
Imposto sobre o rendimento a pagar	184,066	411,525
Imposto sobre o valor acrescentado	22,775	168,401
Imposto municipal sobre imóveis	32,760	36,339
Credores por fornecimentos e serviços externos	42,627	96,430
Outros valores a pagar	-	201,688
Total	282,229	914,383

d) Contas de acréscimos e diferimentos (Passivo)

A rubrica “Acréscimos de custos” diz respeito ao Imposto sobre o rendimento associado à especialização dos juros das aplicações financeiras existentes registado a 31 de Dezembro de 2013.

O saldo apresentado a 31 de Dezembro de 2013 na rubrica “Receitas com proveito diferido” refere-se na íntegra às rendas facturadas em Dezembro de 2013, relativas a Janeiro de 2014, aos arrendatários do Espaço Comercial “Paço Episcopal”, cujas rendas são pagas antecipadamente, conforme previsto contratualmente.

Na rubrica “Outros acréscimos e diferimentos” são apresentados os saldos a regularizar relativos às despesas comuns dos imóveis em carteira.

e) Comissões

Os custos com comissões decompõem-se como segue:

	2013	2012
Comissão de gestão	88,579	150,000
Comissão de depósito	22,634	48,665
Taxa de supervisão	5,741	12,423
Outras	418	267
Total	117,373	211,355

f) Impostos indirectos

O saldo apresentado na rubrica “Impostos indirectos” decompõe-se como segue:

	2013	2012
Imposto Municipal sobre Imóveis	32,044	62,985
IVA	0	295,777
Total	32,044	358,762

g) Fornecimentos e serviços externos

A rubrica de “Fornecimentos e serviços externos” decompõe-se como segue:

	2013	2012
Conservação	14,496	43,098
Seguros	21,372	41,912
Auditoria	13,188	13,443
Avaliação dos activos imobiliários	4,250	9,865
Outros	330,420	310,841
Total	383,726	419,159

A subrubrica “Outros” contempla, essencialmente, os custos com despesas de assistência jurídica e as despesas de manutenção e publicidade do imóvel denominado “Bragança Shopping” que não são recuperáveis através das despesas comuns facturadas aos lojistas.

h) Perdas de exercícios anteriores

Nesta rubrica estão contabilizados, essencialmente, os montante de relativo à eliminação do balanço do Fundo (*write-off*) da dívida referente ao período anterior a 2012 de alguns lojistas por ter sido decretada a insolvência das empresas e conseqüente impossibilidade de cumprir as suas obrigações, assim como os montante referentes às perdas contabilizadas com descontos concedidos a lojistas, referentes a períodos de exercícios anteriores.

i) Ganhos de exercícios anteriores

Nesta rubrica está contabilizado essencialmente o ganho a retribuições variáveis referente a Dezembro de 2012, mas apenas facturadas em Janeiro de 2013, bem como anulações de provisões efectuadas em excesso, referente a exercícios anteriores, nomeadamente em sede de IMI e no orçamento das despesas comuns de Leiria.

Nota 15 – Eventos subsequentes

“Portuguese Prime Property Box” – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

À data da elaboração deste Relatório não se conhecem quaisquer eventos subsequentes com impacto nas demonstrações financeiras de 31.12.2013 de que careçam de divulgação.

O TÉCNICO OFICIAL DE CONTAS

PELO CONSELHO DE ADMINISTRAÇÃO



Relatório de Auditoria sobre a Informação Financeira Anual

Introdução

1 Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e do nº 3 do artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de março, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de dezembro de 2013 contida no Relatório de Gestão e nas Demonstrações Financeiras anexas do Portuguese Prime Property Box – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA (Fund Box), as quais compreendem o Balanço (que evidencia um total de 16.391.510 euros e um total de capital do fundo de 15.404.484 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 890.788 euros), a Demonstração dos Resultados e a Demonstração dos Fluxos Monetários do exercício findo naquela data e o correspondente Anexo.

Responsabilidades

2 É da responsabilidade do Conselho de Administração da Fund Box: (i) a preparação do Relatório de Gestão e de Demonstrações Financeiras do exercício que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos monetários; (ii) a informação financeira histórica preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e que seja completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados atentas as especificidades dos fundos de investimento imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a divulgação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua atividade, posição financeira ou resultados.

3 A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente, baseado no nosso exame.

Âmbito

4 O exame a que procedemos foi efetuado de acordo com as Normas Técnicas e as Diretrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objetivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as Demonstrações Financeiras não contêm distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das Demonstrações Financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Fund Box, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo; (v) a verificação da não realização de qualquer operação vedada e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respetiva regulamentação; (vi) a verificação da

PricewaterhouseCoopers & Associados - Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda.
Sede: Palácio Sottomayor, Rua Sousa Martins, 1 - 3º, 1069-316 Lisboa, Portugal
Tel +351 213 599 000, Fax +351 213 599 999, www.pwc.pt
Matriculada na CRC sob o NUPC 506 628 752, Capital Social Euros 314.000
Inscrita na lista das Sociedades de Revisores Oficiais de Contas sob o nº 183 e na CMVM sob o nº 9077

aplicabilidade do princípio da continuidade; (vii) a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das Demonstrações Financeiras; e (viii) se a informação financeira é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

5 O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos anteriormente referidos.

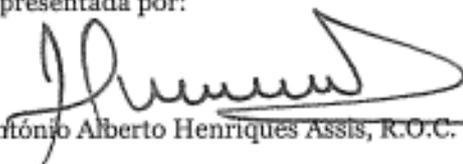
6 Entendemos que o exame efetuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

Opinião

7 Em nossa opinião, as Demonstrações Financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materialmente relevantes, a posição financeira do Portuguese Prime Property Box – Fundo de Investimento Imobiliário Fechado, gerido pela Fund Box - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, SA, em 31 de dezembro de 2013, o resultado das suas operações e os fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação nelas constantes é completa, verdadeira, atual, clara, objetiva e lícita.

20 de março de 2014

PricewaterhouseCoopers & Associados
- Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, Lda
representada por:


António Alberto Henriques Assis, R.O.C.