



# Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDIGROUP

## Relatório e Contas 2017

*[www.fundger.pt](http://www.fundger.pt)*



# RELATÓRIO DE GESTÃO

## ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

Em 2017, assistiu-se a uma melhoria da conjuntura económica global, acompanhada por níveis de inflação baixos. De acordo com o Fundo Monetário Internacional (FMI), a economia mundial registou um crescimento de 3,6%, em termos reais, o melhor resultado nos últimos três anos. A aceleração de 0,4 pontos percentuais (p.p.) face ao ano anterior deveu-se à melhoria observada quer no bloco desenvolvido, que registou um ritmo de expansão anual de 2,2%, quer no bloco emergente e em desenvolvimento, onde se assistiu a um incremento de 0,3 p.p. do ritmo de progressão do crescimento, para 4,2%, a primeira aceleração em sete anos.

No bloco desenvolvido, o comportamento das economias europeias destacou-se positivamente, devendo a respetiva taxa de crescimento ter alcançado um valor superior a 2,2%, o que corresponde a um máximo da última década, após uma progressão de 1,8% em 2016. O desemprego na região registou uma nova redução pelo quarto ano consecutivo. Nos EUA, apesar do crescimento económico do primeiro trimestre ter apresentado um desempenho modesto, à semelhança do que sucedeu nos últimos anos, a atividade melhorou significativamente nos trimestres seguintes.

	Taxas de variação (em %)				Taxas (em %)	
	PIB		Inflação (b)		Desemprego (b)	
	2016	2017	2016	2017	2016	2017
<b>União Europeia (a)</b>	<b>2,0</b>	<b>2,4</b>	<b>0,3</b>	<b>1,7</b>	<b>8,6</b>	<b>7,8</b>
Área do Euro	1,8	2,4	0,2	1,5	10,0	9,1
Alemanha	1,9	2,2	0,4	1,7	4,1	3,7
França	1,2	1,8	0,3	1,2	10,1	9,5
Reino Unido	1,9	1,8	0,7	2,7	4,8	4,5
Espanha	3,3	3,1	-0,3	2,0	19,6	17,4
Itália	0,9	1,5	-0,1	1,3	11,7	11,3
<b>EUA</b>	<b>1,5</b>	<b>2,3</b>	<b>1,3</b>	<b>2,1</b>	<b>4,9</b>	<b>4,4</b>
<b>Japão</b>	<b>0,9</b>	<b>1,8</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,4</b>	<b>3,1</b>	<b>2,9</b>
<b>Rússia</b>	<b>-0,2</b>	<b>1,8</b>	<b>7,0</b>	<b>4,2</b>	<b>5,5</b>	<b>5,5</b>
<b>China</b>	<b>6,7</b>	<b>6,8</b>	<b>2,0</b>	<b>1,8</b>	<b>4,0</b>	<b>4,0</b>
<b>Índia</b>	<b>7,1</b>	<b>6,7</b>	<b>4,5</b>	<b>3,8</b>	n.d.	n.d.
<b>Brasil</b>	<b>-3,5</b>	<b>1,1</b>	<b>8,7</b>	<b>3,7</b>	<b>11,3</b>	<b>13,1</b>

(a) Comissão Europeia - fevereiro de 2018

(b) FMI: World Economic Outlook - janeiro de 2018, para países não europeus

n.d. - Não disponível

Em 2017, Produto Interno Bruto português registou o quarto ano consecutivo de expansão, que, segundo o Instituto Nacional de Estatísticas (INE), se situou em 2,7% durante os três primeiros trimestres do ano, mais 1,2 p.p. do que o observado em igual período de 2016. No mercado de trabalho, a taxa de desemprego de novembro de 2017 foi de 8,1%, valor que compara com 10,1% ao final de 2016 e que representa o registo mais baixo desde o último trimestre de 2008.

O bloco de economias dos países Emergentes registou uma aceleração da taxa de crescimento, após seis anos ininterruptos de arrefecimento, beneficiando do desempenho mais favorável da China, assim como da melhoria do crescimento verificado em outras importantes regiões emergentes, com destaque para a América Latina e Europa de Leste.

A inflação global registou em 2017 um aumento face ao ano anterior devido, sobretudo, ao efeito da evolução dos preços da energia que contribuiu para reverter os receios acerca dos níveis muito baixos verificados em 2016. De acordo com World Economic Outlook do FMI, o aumento da taxa de inflação resultou da aceleração do crescimento dos preços no bloco desenvolvido, +0,4 p.p., para 1,7%, enquanto no bloco emergente e em desenvolvimento se assistiu a um valor médio 4,2%, ligeiramente abaixo do observado em 2016.

Na zona Euro, a variação homóloga do Índice Harmonizado de Preços no Consumidor (IHPC) permaneceu em terreno positivo ao longo de todo o ano, ao contrário do sucedido no ano anterior, tendo registado um crescimento de 1,5%, valor 1,3 p.p. acima do verificado em 2016. O IHPC português registou uma taxa de variação média anual de 1,4%, mais 0,8 p.p. do que o observado no ano anterior.

Apesar do Banco Central Europeu (BCE) ter reconhecido que os riscos em torno do crescimento económico se tornavam menos pronunciados, as taxas diretoras permaneceram inalteradas e em outubro foi inclusive decretada uma extensão, até setembro de 2018, da aquisição de títulos de dívida, ao abrigo do programa de alívio quantitativo, embora a partir do início deste ano o montante de aquisições tenha sido reduzido para metade (€30 mil milhões/mês).

No sentido oposto, a Reserva Federal dos EUA determinou três subidas da taxa de juro de referência de curto prazo (Fed funds), que se encontravam fixadas num intervalo entre 1,25% e 1,50%, no final de 2017. No Reino Unido, o Banco de Inglaterra decretou um incremento da sua taxa diretora de 0,25% para 0,50%, apenas no início de novembro, o primeiro aumento em 10 anos.

Após o referendo britânico ao Brexit e das eleições norte-americanas de 2016, o ano de 2017 encerrava num contexto de forte incerteza na esfera política. Contudo, o ano caracterizou-se por uma reduzida volatilidade das principais classes de risco, o que sugere uma maior ênfase dos investidores na conjuntura económica, tendencialmente favorável. O otimismo dos investidores encontrou ainda alicerces na recuperação das cotações da maioria das matérias-primas e da redução dos receios com os eventos geopolíticos.

A generalidade dos mercados acionistas mundiais mantiveram a tendência de valorização, evidenciada em anos anteriores, tendo o índice acionista MSCI Global registado o segundo ano consecutivo de valorização. Os índices de ações dos EUA alcançaram sucessivos máximos históricos, com valorizações superiores a 20%, assim como o índice japonês Topix. O Eurostoxx600 averbou um ganho de 7,7%, inferior aos 15,2% do PSI20 português e o índice MSCI para o bloco emergente alcançou uma valorização de 34,4%, o melhor resultado desde os 74,5% de 2009.

Em 2017, a taxa de rendibilidade da dívida pública norte-americana, a 10 anos, registou uma ligeira descida (-3,9 p.b.), tendo encerrado nos 2,40%. Nas economias europeias com qualidade creditícia mais elevada, as taxas de rendibilidade a 10 anos subiram 21,9 p.b. na Alemanha e 9,9 p.b. na França, atingindo, respetivamente, os valores de 0,42% e 0,78%, no final de dezembro. Nos países periféricos, o principal destaque foi para Portugal: após uma queda de 73,7 p.b. durante a primeira metade de 2017, as obrigações públicas nacionais a 10 anos, desceram 108,4 p.b. no segundo semestre, encerrando nos 1,94%. Em Espanha e em Itália, as condicionantes de ordem política levaram as taxas de rendibilidade a 10 anos a subir 18,3 p.b e 20,1 p.b., para 1,57% e 2,02%, respetivamente.

As taxas do mercado monetário da zona euro desceram ao longo do ano passado. As taxas Euribor registaram novos mínimos, acentuando os valores negativos. Em termos médios anuais, a Euribor a 1 mês, 3 meses, 6 meses e 12 meses registaram valores de -0,37%, -0,33%, -0,26% e -0,15%. A Eonia, por seu lado, continuou a apresentar registos muito próximos da taxa de depósito do BCE, sendo ainda de salientar os seus baixos níveis de volatilidade.

Apesar da contínua normalização da política monetária por parte da Reserva Federal e da forte aceleração do crescimento económico norte-americano, em 2017, o dólar registou uma depreciação em relação às restantes principais moedas de referência, principalmente em relação ao euro, 14,2%, mas também face à libra e ao iene, 9,5% e 3,7%, respetivamente. No final do ano, o dólar cotava a \$1,2005 face ao Euro.

## MERCADO IMOBILIÁRIO

O volume de investimento em ativos imobiliários aumentou substancialmente em 2017, provocando uma redução da taxa de rendibilidade dos novos arrendamentos para mínimos históricos nos principais mercados europeus. Esta situação acabou por estender-se a geografias mais periféricas que registaram também aumentos dos preços, decréscimo das taxas de rendibilidade e estreitamento dos diferenciais entre a rentabilidade dos arrendamentos praticados nestes mercados e nos mercados mais centrais.

Portugal beneficiou também deste efeito de realocação dos investimentos imobiliários para mercados menos centrais o que, conjuntamente com as revisões em alta do rating da República e com o ambiente de reduzidas taxas de juro, potenciou o aumento da procura por ativos do setor imobiliário nacional com especial incidência na cidade de Lisboa e Porto, acabando por estender-se a outras regiões.

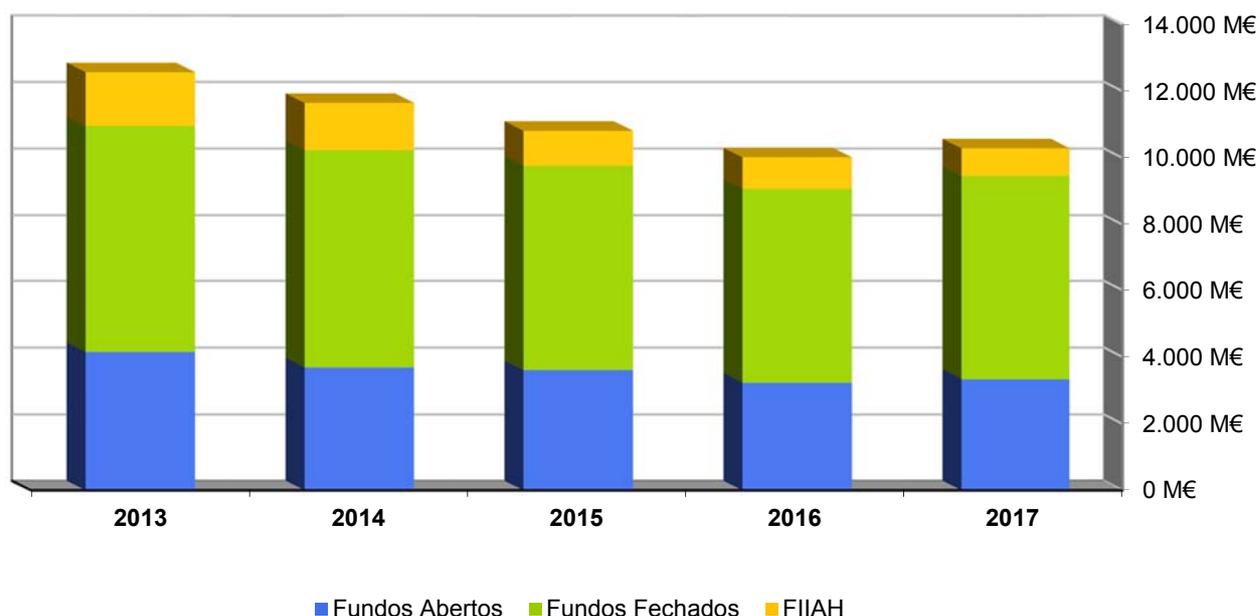
## FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Em 31 de Dezembro de 2017, o valor dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário era de 10.294 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 271 milhões de euros (+2,7%) face ao final de 2016.

O património imobiliário detido pelos fundos (que inclui imóveis, participações em sociedades imobiliárias e unidades de participação de fundos imobiliários) representava cerca de 103,3% do valor sob gestão, que engloba o recurso ao financiamento por parte dos fundos.

No período em análise, a totalidade do investimento encontrava-se aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 36% do setor dos Serviços, 19% do Comércio e 16% de Habitação.

As categorias de fundos imobiliários Fechados de subscrição particular aumentaram 283 milhões de euros (3,2%), os fundos Abertos cresceram 105 milhões de euros (3,2%) e os FIIAH diminuíram 116 milhões de euros (-12,2%).



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas

Durante o ano de 2017, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 231 para 224, na sequência da liquidação de 11 fundos e do lançamento de apenas 4 novos fundos fechados.

No final do ano, as dez maiores gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 75,2% do mercado e a Fundger continuava a ser a terceira maior sociedade gestora, em termos de montante, com uma quota de mercado de 9,4%,.

## ATIVIDADE DO FUNDO

### Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDIGROUP iniciou a sua atividade em 28 de dezembro de 2005, com um capital social inicial de 3.950.000 euros e com uma duração de 5 anos, prorrogável por períodos subsequentes de períodos subsequentes de 5 anos.

O Fundo tem como principal objectivo alcançar uma valorização crescente do capital investido, numa perspetiva de médio e longo prazo, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários de acordo com a legislação em vigor, do qual farão parte prédios urbanos enquadrados no mercado de arrendamento e compra e venda destinado a comércio, serviços, habitação e terrenos destinados à execução de programas de construção.

### Estratégia

O património imobiliário do Fundo é constituído por 10 imóveis que se localizam maioritariamente na zona centro do país, constituído por terrenos urbanizados, armazéns, escritórios e estacionamento. Os ativos edificados estão atualmente arrendados ou no mercado com vista ao seu arrendamento ou alienação, destinando-se os terrenos à promoção imobiliária, com o objetivo de poderem ser desenvolvidos no âmbito do Fundo.

Em 2017 foi vendido o terreno de Alcácer do Sal e prosseguiu a gestão da carteira de arrendamento do património imobiliário (armazéns, estaleiros, escritórios).

O Fundo tem vindo a procurar oportunidades de investimento para aplicação das disponibilidades, com vista ao aumento da sua carteira de imóveis.

O Fundo não tem endividamento bancário.

### Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 10.680.900 euros e um valor líquido global de 12.219.644 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 3.031.053 euros de Proveitos, sendo 518.366 euros de Rendas e 2.509.852 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 638.052 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 2.393.001 euros.

### Dados Históricos

*Valores em euros*

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2007	5.054.782,75 €	3.950	1.279,6918 €	22,83%
2008	6.283.517,01 €	3.950	1.590,7638 €	24,23%
2009	6.826.797,43 €	3.950	1.728,3031 €	8,65%
2010	7.046.706,15 €	3.950	1.783,9762 €	3,22%
2011	5.279.544,91 €	3.950	1.336,5936 €	- 3,69%
2012	5.647.956,55 €	3.950	1.429,8624 €	6,94%
2013	5.311.203,51 €	3.950	1.344,6085 €	- 2,73%
2014	8.832.453,19 €	6.313	1.399,0897 €	4,05%
2015	8.858.484,82 €	6.313	1.403,2132 €	4,99%
2016	9.826.643,12 €	6.313	1.556,5726 €	10,93%
2017	12.219.644,11 €	6.313	1.935,6319 €	24,35%

Fonte: Associação Portuguesa de Fundos de Investimento, Pensões e Patrimónios (APFIPP)

A Rendibilidade e a Classe de Risco referem-se aos últimos doze meses. As rendibilidades divulgadas representam dados passados e não garantem rendibilidades futuras. O valor das unidades de participação pode aumentar ou diminuir em função do nível de risco que varia entre 1 (risco mínimo) e 7 (risco máximo)

Valores em euros

	2013	2014	2015	2016	2017
<b>Proveitos</b>	534.865	686.746	671.353	1.873.099	3.031.053
<b>Custos</b>	451.666	465.296	230.322	904.941	638.052
<b>Resultado Líquido</b>	83.199	221.450	441.031	968.158	2.393.001

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2013	2014	2015	2016	2017
- Impostos	123.479	162.126	146.308	62.882	46.804
- Comissão de Gestão	30.169	24.955	33.264	34.272	40.462
- Comissão de Depósito	2.658	4.420	4.433	4.917	6.115
- Taxa de Supervisão	2.400	2.506	2.820	3.067	3.544
- Custos de Auditoria	2.952	2.952	2.460	2.460	2.460

Lisboa, 14 de março de 2018

---

Luis de Carvalho Machado  
Vogal do Conselho de Administração

---

Paula Cristina Cândido Geada  
Vogal do Conselho de Administração

## **DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**BALANÇOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

*(Montantes expressos em Euros)*

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017			2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	M/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2017	2016
<b>ACTIVOS IMOBILIARIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>					
31	Terrenos	1 e 3	720.421	495.864	-333.786	882.500	800.617	61	Unidades de Participação	2	6.313.000	6.313.000
32	Construções	1 e 3	6.098.289	3.750.746	-50.635	9.798.400	8.121.926	62	Variações Patrimoniais	2	936.799	936.799
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	2.576.844	1.608.686
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	2.393.001	968.158
<b>TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>			<b>6.818.710</b>	<b>4.246.610</b>	<b>-384.421</b>	<b>10.680.900</b>	<b>8.922.543</b>	<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>			<b>12.219.644</b>	<b>9.826.643</b>
<b>CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES</b>							<b>AJUSTAMENTOS E PROVISÕES</b>					
<b>OBRIGAÇÕES:</b>							<b>PROVISÕES ACUMULADAS</b>					
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	16.772	18.378
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-	<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>			<b>16.772</b>	<b>18.378</b>
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>			<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>							<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>					
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	8	18.371	-	-	18.371	18.378	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	317	-
<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>			<b>18.371</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>18.371</b>	<b>18.378</b>	424+...+429	Outras Contas de Credores	14	6.718	234.047
<b>DISPONIBILIDADES</b>							<b>DISPONIBILIDADES</b>					
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	661.016	-	-	661.016	1.251.266	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1.000.000	-	-	1.000.000	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>			<b>7.035</b>	<b>234.047</b>
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>			<b>1.661.016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.661.016</b>	<b>1.251.266</b>					
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>					
51	Acréscimos de proveitos		1.219	-	-	1.219	-	53	Acréscimos de Custos	15	56.704	58.807
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido	15	61.316	56.419
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	2.114	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	15	35	7
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>			<b>1.219</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.219</b>	<b>2.114</b>	<b>TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS</b>			<b>118.055</b>	<b>115.233</b>
<b>TOTAL DO ACTIVO</b>							<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>					
			<b>8.499.316</b>	<b>4.246.610</b>	<b>-384.421</b>	<b>12.361.506</b>	<b>10.194.301</b>				<b>12.361.506</b>	<b>10.194.301</b>
<b>Total do N° de Unidades de Participação</b>							<b>Valor Unitário da Unidade de Participação</b>					
						<b>6.313</b>	<b>6.313</b>				<b>1.935,6319</b>	<b>1.556,5726</b>

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

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

*(Montantes expressos em Euros)*

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes		-	-	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		906	423
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Activos Imobiliários		-	-	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	50.124	42.257	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					Na Carteira de Títulos e Participações				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	16	503.023	255.183	833	Em Activos Imobiliários	16	2.509.852	767.509
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	12	-	2.987	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	1.607	66.492
7412+7422	Impostos Indirectos	12	46.804	59.895	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		518.366	669.297
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		8	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	69.840	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
752	Provisões para Encargos		-	-				3.030.739	1.503.721
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	37.978	474.656	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		123	123	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			638.052	904.941	882	Ganhos Extraordinários		-	369.378
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					883	Ganhos de Exercícios Anteriores		314	-
781	Valores Incobráveis		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-				314	369.378
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-	PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (C)				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		2.393.001	968.158	TOTAL				
TOTAL			3.031.053	1.873.099				3.031.053	1.873.099
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
Resultados de Activos Imobiliários					Resultados Antes de Imposto s/o Rendimento				
Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultados Líquidos do Período				
Resultados Correntes									

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

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

*(Montantes expressos em Euros)*

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2017	2016
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	260.000	11.000
Rendimentos de activos imobiliários	523.299	666.769
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	677.769
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>514.589</b>	<b>799.200</b>
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	261.352	-121.431
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	7.358	-121.431
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-104.839</b>	<b>-97.587</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	637
Outros recebimentos correntes	-	637
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	39.830	34.083
Comissão de depósito	4.917	4.433
Impostos e taxas	57.505	57.125
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	2.587	98.224
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-104.839</b>	<b>-97.587</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	-
Ganhos imputáveis a exercicios anteriores	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>	<b>409.750</b>	<b>701.613</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<b>1.251.266</b>	<b>549.653</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<b>1.661.016</b>	<b>1.251.266</b>

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016***(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “FUNDIGROUP” foi autorizado em 3 de Novembro de 2005, tendo iniciado a sua atividade em 28 de Dezembro de 2005. O Fundo foi constituído por um período de duração inicial de 5 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por iguais períodos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 15 de dezembro de 2010 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de dezembro de 2010, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 16 de novembro de 2010. Em 25 de junho de 2015 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 28 de dezembro de 2015, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 5 de junho de 2015.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos S.A..

As notas que se seguem respeitam a numeração sequencial definida no Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário. As notas cuja numeração se encontra ausente não são aplicáveis ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

**BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS****Bases de apresentação**

As demonstrações financeiras foram preparadas com base nos registos contabilísticos do Fundo, mantidos de acordo com o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário, estabelecido pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, e regulamentação complementar emitida por esta entidade.

Este Regulamento impõe a divulgação de informação que se destina não só a desenvolver e a comentar os valores incluídos nas referidas Demonstrações Financeiras, mas também informações consideradas úteis para os participantes do Fundo de investimento.

**Principais políticas contabilísticas**

As políticas contabilísticas mais significativas, utilizadas na preparação das demonstrações financeiras, foram as seguintes:

**a) Comissão de gestão**

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão de seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora, sendo registada na rubrica de “Comissões”.

Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,35% (taxa nominal), incidindo sobre o ativo do Fundo no final do mês, cobrada mensalmente e paga até ao dia dez do mês seguinte. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente. Não existe componente variável da comissão de gestão.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

Esta comissão destina-se a fazer face às despesas do banco depositário relativas aos serviços prestados ao Fundo.

O Depositário cobrará anualmente uma comissão de depósito de 0,05% ao ano, calculada sobre o valor líquido global do Fundo no final do ano a que respeita, cobrada anualmente e paga até ao final do mês de Janeiro do ano subsequente. Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente.

c) Comissão de supervisão

A taxa de supervisão devida à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários constitui um encargo do Fundo. Este encargo é calculado por aplicação de uma taxa global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de dezembro de 2017 e 2016, esta taxa ascendia a 0,0026% e a 0,00266 %, respetivamente. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um destes limites.

d) Ativos imobiliários

As construções acabadas adquiridas pelo Fundo são registadas de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados.

A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

O novo Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei nº 16/2015, de 24 de fevereiro, veio estabelecer uma periodicidade mínima de 12 meses para a avaliação e valorização dos imóveis.

As mais ou menos-valias que resultam do ajustamento do custo dos imóveis ao seu valor venal são reconhecidas nas rubricas “Ganhos e perdas em operações financeiras e ativos imobiliários –” da demonstração dos resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

Na data da escritura as mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados desse exercício, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço, o qual reflete as valorizações efetuadas até essa data.

O Fundo investirá os seus capitais predominantemente em bens imóveis, tais como terrenos e edifícios preferencialmente para arrendamento ou outras formas de exploração onerosa legalmente permitidas, pontualmente para a realização de mais-valias, e outros valores imobiliários.

e) Contas de terceiros

As dívidas de terceiros refletem o valor que se espera efetivamente receber. Neste sentido, o Fundo provisionou a totalidade das rendas e condomínios vencidos com uma antiguidade superior a três meses. As situações em contencioso são provisionadas na totalidade.

f) 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 subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados e resultado líquido do exercício.

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes.

Será objeto de distribuição parte dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Assembleia de Participantes e entidade responsável pela gestão. A periodicidade da distribuição será mensal.

1. DIFERENÇA ENTRE O VALOR CONTABILÍSTICO E O VALOR MÉDIO DAS AVALIAÇÕES DOS IMÓVEIS

Imóveis	31-dez-17				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Poeta Bocage (AH)	252.128	21.272	273.400	273.400	-
Poeta Bocage (AJ)	151.327	62.673	214.000	214.000	-
Pinhal Freiras, L25	498.624	58.376	557.000	557.000	-
Pinhal Freiras, L26	498.549	35.951	534.500	534.500	-
Vista Alegre	308.469	560.531	869.000	869.000	-
Mitrena - L 53,54,55	356.695	966.805	1.323.500	1.323.500	-
Herdade da Casqueira	356.123	40.876	397.000	397.000	-
Mitrena - L2	313.195	-41.695	271.500	271.500	-
Soure	364.299	121.201	485.500	485.500	-
Campos Aveiro	3.719.301	2.036.199	5.755.500	5.755.500	-
	<u>6.818.710</u>	<u>3.862.189</u>	<u>10.680.900</u>	<u>10.680.900</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o montante 3.862.189 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores nas avaliações efetuadas.

Em 31 de dezembro de 2017 o valor de balanço das construções acabadas, incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 869.000 euros.

Não ocorrerem aquisições durante o exercício de 2017.

As vendas efetuadas durante o exercício de 2017 foram as seguintes:

	Valor de venda	Valor contabilístico	Mais valias	Menos Valias
Horta do Bom Reparo	74.700	27.866	46.833	
Horta do Bom Reparo	185.300	259.992		-74.692
	<u>260.000</u>	<u>287.858</u>	<u>46.833</u>	<u>-74.692</u>

## 2. NÚMERO DE UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E VALOR LÍQUIDO GLOBAL DO FUNDO

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e sem valor nominal, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

O movimento ocorrido no capital do Fundo, durante o exercício de 2017, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2016	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2017
Valor base	6.313.000	-	-	-	6.313.000
Variações patrimoniais	936.799	-	-	-	936.799
Resultados transitados	1.608.686	-	968.158	-	2.576.844
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	968.158	-	-968.158	2.393.001	2.393.001
	<u>9.826.643</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.393.001</u>	<u>12.219.644</u>
Número de unidades de participação	<u>6.313</u>				<u>6.313</u>
Valor da unidade de participação	<u>1.556,5726</u>				<u>1.935,6319</u>

O Fundo teve um capital inicial de 3.950.000 euros, representado por 3.950 unidades de participação com o valor unitário de 1.000 euros.

Em 27 de outubro de 2014 ocorreu um aumento de capital no montante de 3.299.799,30 euros, passando o Fundo a ser representado por 6.313 unidades de participação.

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

A 31 de Dezembro de 2017, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m2)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.1. TERRENOS									
111 URBANIZADOS									
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	5000	28/12/2005	28.165	14/03/2017	6.267	14/03/2017	6.590	6.429
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	5000	28/12/2005	28.165	14/03/2017	6.267	14/03/2017	6.590	6.429
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	5000	28/12/2005	28.165	14/03/2017	6.267	14/03/2017	6.590	6.429
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	1492	28/12/2005	270.184	14/03/2017	1.870	14/03/2017	1.970	1.920
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	85	28/12/2005	234	14/03/2017	107	14/03/2017	110	109
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	111	28/12/2005	234	14/03/2017	140	14/03/2017	150	145
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	59	28/12/2005	175	14/03/2017	74	14/03/2017	80	77
Prédio Urbano - Soure	Coimbra	25.100	30/12/2009	364.299	14/03/2017	462.000	14/03/2017	509.000	485.500
112 NÃO URBANIZADOS									
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	288.600	28/12/2005	472	14/03/2017	361.745	14/03/2017	380.440	371.093
Prédio Urbano - Herdade da Casqueira	Estremoz	3.400	28/12/2005	328	14/03/2017	4.262	14/03/2017	4.480	4.371
1.4. CONSTRUÇÕES ACABADAS									
141 ARRENDADAS									
Prédio Urbano - Campos Aveiro	Aveiro	9.834	27/10/2014	3.719.301	14/03/2017	5.519.000	14/03/2017	5.992.000	5.755.500
Prédio Urbano - Mitrena - L 53,54,55	Setúbal	19.717	28/12/2005	356.695	14/03/2017	1.268.000	14/03/2017	1.379.000	1.323.500
Prédio Urbano - Mitrena - L2	Setúbal	680	18/08/2008	313.195	14/03/2017	263.000	14/03/2017	280.000	271.500
Prédio Urbano - Pinhal Freiras, L25	Seixal	2.625	28/12/2005	498.624	14/03/2017	550.000	14/03/2017	564.000	557.000
Prédio Urbano - Pinhal Freiras, L26	Seixal	2.625	28/12/2005	498.549	14/03/2017	528.000	14/03/2017	541.000	534.500
Prédio Urbano - Poeta Bocage (AH)	Lisboa	228	28/12/2005	252.128	14/03/2017	272.800	14/03/2017	274.000	273.400
Prédio Urbano - Poeta Bocage (AJ)	Lisboa	142	29/02/2008	151.327	14/03/2017	213.000	14/03/2017	215.000	214.000
142 NÃO ARRENDADAS									
Prédio Urbano - Vista Alegre	Alberg.-a-Velha	3.170	28/12/2005	308.469	14/03/2017	842.000	14/03/2017	896.000	869.000
Sub Total				6.818.710		10.304.799		11.057.000	10.680.900
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD			EUR					-	661.016
7.2 A PRAZO									
DP Banco CGD 0.1% 20170209 20180131								905	1.000.905
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ACTIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida									18.371
915 OUTROS									
Outros			EUR						314
9.2 VALORES PASSIVOS									
924 CAUÇÕES									
Cauções			EUR						-25.900
925 RENDAS ADIANTADAS									
Rendas adiantadas			EUR						-35.416
926 OUTROS									
Outros			EUR						-80.546
Sub Total								905	1.538.744
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):									12.219.644
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									6.313

## 6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

### 6.1 Momento de referência da valorização

a) O valor da unidade de participação é calculado mensalmente e determina-se pela divisão do valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação em circulação. O valor líquido global do Fundo é apurado deduzindo, à soma dos valores que o integram, o montante de comissões e encargos até ao momento da valorização da carteira.

b) O momento do dia relevante para efeitos de valorização dos ativos que integram o Fundo é o seguinte:

i. Para efeitos de divulgação, o valor das unidades de participação será apurado com referência às 17.00 horas do último dia do mês a que respeite;

ii. Para efeitos internos, o valor das unidades de participação será apurado diariamente com referência às 17.00 horas de cada dia útil.

### 6.2. Regras de valorimetria e cálculo do valor da unidade de participação

#### Valorização dos imóveis

a) As aquisições de bens imóveis para o Fundo e as respetivas alienações e o desenvolvimento de projetos de construção devem ser precedidos dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores.

b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.

c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.

d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.

e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).

f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.

g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.

h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

Salienta-se que a recuperabilidade do valor pelo qual os imóveis se encontram registados nas demonstrações financeiras está dependente da concretização dos pressupostos de avaliação utilizados na determinação desse valor, os quais podem ser afetados pela falta de liquidez no mercado.

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

O movimento ocorrido durante o exercício de 2017 foi o seguinte:

	31-12-2016	Aumentos	Reduções	31-12-2017
Depósitos à ordem	1.251.266			661.016
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	1.000.000	-	1.000.000
	<u>1.251.266</u>	<u>1.000.000</u>	<u>-</u>	<u>1.661.016</u>

Os depósitos encontram-se domiciliados na Caixa Geral de Depósitos, SA (CGD).

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2017 o valor das dívidas de cobrança duvidosa em cada uma das rubricas de devedores constantes no balanço era o seguinte:

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
Mercomind, Lda.	18.371	-	18.371
	<u>18.371</u>	<u>-</u>	<u>18.371</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2017 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2016	Reforços	Anulações	31-12-2017
Rendas vencidas	18.378	-	-1.607	16.772
	<u>18.378</u>	<u>-</u>	<u>-1.607</u>	<u>16.772</u>

O Fundo tem vindo a provisionar a totalidade das rendas vencidas com antiguidade superior a 3 meses.

12. IMPOSTOS E TAXAS12.1. Imposto sobre o rendimento

Em 13 de janeiro de 2015 foi publicado o Decreto-Lei nº 7/2015 que veio aprovar o novo regime fiscal aplicável aos organismos de investimento coletivo (OIC), o qual passa a ser efetuado essencialmente na esfera dos participantes (sistema de tributação “à saída”).

Assim, a partir de 1 de julho de 2015 o Fundo é tributado, à taxa geral de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC), sobre o seu lucro tributável, o qual corresponde ao resultado líquido do exercício deduzido dos rendimentos de capitais, prediais e mais-valias e dos gastos associados a esses rendimentos, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam a seu favor. O Fundo está, ainda, sujeito às taxas de tributação autónoma em IRC legalmente previstas, mas encontra-se isento de qualquer derrama estadual ou municipal.

As regras aplicáveis ao novo regime de tributação são aplicáveis aos rendimentos obtidos após 1 de julho de 2015, estando previsto um regime transitório ao abrigo do qual os OIC tiveram, com referência a 30 de junho de 2015, de apurar o imposto devido nos termos do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF) vigente até essa data, e de o entregar no prazo de 120 dias.

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

## 12.2. Impostos sobre o património

Os imóveis integrados no Fundo estão sujeitos a tributação em sede de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), às taxas legalmente aplicáveis.

## 12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

O mencionado Decreto-Lei nº 7/2015, de 13 de janeiro, veio instituir, a partir de 1 de julho de 2015, uma tributação em sede de Imposto do Selo, correspondente a 0,0125% da média do valor líquido global do fundo comunicado à CMVM ou divulgado pela entidade gestora em cada trimestre, sendo que o imposto é liquidado trimestralmente pelo Fundo, até ao último dia do mês subsequente ao do nascimento da obrigação tributária.

Os impostos suportados pelo Fundo durante os exercícios de 2017 e 2016 foram os seguintes:

	31-12-2017	31-12-2016
<b>Impostos pagos em Portugal</b>		
<b>Impostos diretos</b>		
Imposto sobre o rendimento - mais valias	-	2.987
	-	2.987
<b>Impostos indiretos</b>		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	40.955	55.118
Imposto selo (verba 29)	5.709	4.777
Imposto selo - Arrendamento (verba 2)	140	-
	46.804	59.895
	46.804	62.882

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Operações a prazo venda de imóveis		
Valores recebidos em garantia		
Pinhal Freiras L26		
UNICOMBI - Transportes Combinados, S.A.	5.000	5.000
	<u>5.000</u>	<u>5.000</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	317	-
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar		
Ambiservice - Const. e Reabilitação de Imóveis, SA	-	227.916
Outros	6.718	2.757
Estado e outros entes públicos		
Imposto s/rendimento	-	3.374
	<u>6.718</u>	<u>234.047</u>
	<u>7.035</u>	<u>234.047</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Depósito	6.115	4.917
Comissão de Gestão	3.605	2.973
Imposto Selo (Verba 29)	1.527	1.228
Taxa de supervisão	318	262
Outros custos a pagar		
IMI	45.139	49.323
Taxa Municipal de Proteção Civil	-	104
	<u>56.704</u>	<u>58.807</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	35.416	41.719
Cauções	25.900	14.700
	<u>61.316</u>	<u>56.419</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	35	7
	<u>35</u>	<u>7</u>
	<u>118.055</u>	<u>115.233</u>

16. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2017	31-12-2016
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de construções	2.223.326	440.817
Ganhos na alienação de construções	-	135.700
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	239.693	190.992
Ganhos na alienação de terrenos	46.833	-
	<u>2.509.852</u>	<u>767.509</u>
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-355.452	-24.183
Perdas na alienação de terrenos	-74.692	-
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de construções	-72.879	-231.000
	<u>-503.023</u>	<u>-255.183</u>
	<u>2.006.829</u>	<u>512.326</u>

17. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de gestão	40.462	34.272
Comissão de depositário	6.115	4.917
Taxa de supervisão	3.544	3.068
Outras	3	-
	<u>50.124</u>	<u>42.257</u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2017 e 31 de dezembro de 2016 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	15.178	21.383
Seguros	12.205	14.796
Reparações	3.142	430.934
Condomínio	2.545	2.545
Auditoria	2.460	2.460
Avaliação dos Activos Imobiliários - Venda	1.531	-
Certificação Energética	646	1.940
Taxas e Licenças	112	-
Registos e Notariado	81	108
Honorários	39	384
Estudos e Projectos	37	-
Taxa Municipal de Proteção Civil	2	104
Telecomunicações e correio	-	2
	<u>37.978</u>	<u>474.656</u>

19. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

Dando cumprimento ao exigido do n.º2 do art.º 161 do RGOIC, apresenta-se de seguida o montante total de remunerações do exercício de 2017 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

	<u>31-12-2017</u>
Remunerações:	
Orgão de gestão e fiscalização	137 949
Empregados	1 163 739
	<u>1 301 688</u>
Nº Colaboradores remunerados	
Orgão de gestão e fiscalização	1
Empregados	23
	<u>24</u>

## **RELATÓRIO DE AUDITORIA**

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

#### Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundigroup** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 12 361 506 euros e um total de capital do fundo de 12 219 644 euros, incluindo um resultado líquido de 2 393 001 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui 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 Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundigroup em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano 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 de 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
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, foram obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores;</li> <li>(ii) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.</li> </ul>
<b>2. Reconhecimento do rédito</b>	
<p>A confirmação do adequado reconhecimento do rédito associado a rendas, nomeadamente no âmbito de negociações com os inquilinos ou de eventuais cláusulas específicas nos contratos de arrendamento, e a confirmação do adequado reconhecimento das vendas de ativos imobiliários e apuramento das respetivas mais-valias, constituem uma área significativa de auditoria.</p>	<p>Para confirmação da plenitude e a exatidão do valor das rendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos contratos de arrendamento e sua reconciliação com os registos contabilístico;</li> <li>(ii) Verificação global das rendas contabilizadas.</li> </ul> <p>Para confirmação da plenitude e exatidão do valor das vendas:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Confirmação da propriedade dos ativos imobiliários;</li> <li>(ii) Análise específica de contratos de venda, confirmação da correta identificação da propriedade a abater nos ativos imobiliários e validação do cálculo das mais e menos-valias.</li> </ul>
<b>3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) Análise dos procedimentos de monitorização do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo;</li> <li>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;</li> <li>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.</li> </ul>

## **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 monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (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 calendário planeado 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) nº 537/2014**

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 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 Entidade Gestora, para um primeiro mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (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 em 24 de abril de 2018.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

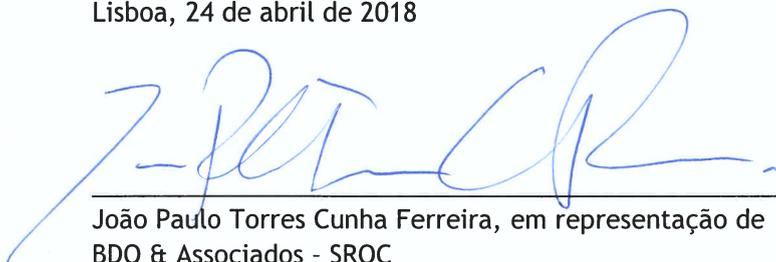
#### **Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo**

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, 24 de abril de 2018

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JPTCR', written over a horizontal line.

João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de  
BDO & Associados - SROC  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20171384)