



Fundger

FUNDIGROUP

Fundo de Investimento Imobiliário Fechado

2016

Relatório e Contas

RELATÓRIO DE GESTÃO

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Numa conjuntura de reduzido crescimento económico e de diminutas taxas de retorno, os ativos do setor imobiliário português registaram uma valorização em 2016.

O ano de 2016 foi marcado por enorme turbulência no mercado de *Real Estate* europeu, despoletada pelo Brexit. O aumento de fluxo de capital oriundo do Reino Unido e escassa oferta de boas oportunidades de investimento nas principais cidades europeias, contribuiu progressivamente para a procura de novos destinos, e, conseqüentemente para um aumento do interesse de investidores internacionais por Portugal.

Com efeito, ainda que assinalavelmente circunscrito às zonas centrais de Lisboa e Porto, o mercado imobiliário português beneficiou de uma conjugação de fatores ímpar, nomeadamente: geografia, preço, risco, retorno, segurança geopolítica, reduzido custo de financiamento e elevada disponibilidade de capital.

Em 2016 as transações Habitacionais seguiram a tendência crescente do ano anterior, apresentando um substancial aumento da procura e uma significativa escalada de preços, para níveis muito superiores aos dos escritórios, ou propriedades comerciais e industriais. No entanto, as análises efetuadas mostram que esta conjuntura continua muito concentrada nos dois principais mercados metropolitanos e alicerçada em compradores muito específicos, designadamente chineses e franceses.

O subsetor de Escritórios em Lisboa manteve o desempenho positivo registado nos anos transatos, com uma evolução condicionada pela acentuada redução do leque de opções com qualidade. Com um nível de oferta baixo e uma elevada procura, foi criada uma combinação propícia para outras regiões se apresentarem como alternativas a Lisboa, sendo disso exemplo o Porto, que assistiu a movimentos significativos neste segmento, e que começa a apresentar lacunas idênticas em termos de oferta.

As propriedades Industriais foram, em linha com os anos anteriores, uma exceção à valorização evidenciada pelos restantes subsectores. Embora representem uma via para angariação de enormes e reputados arrendatários, a oferta permaneceu elevada, as rendas reduzidas e os vínculos contratuais mais curtos, devido à preocupação dos operadores logísticos em compatibilizar os contratos de prestação de serviços dos seus clientes com os dos seus senhorios. Em consequência, alguns dos principais centros nacionais de distribuição, como Alverca, Azambuja e Granja-Vialonga, ainda apresentam área de qualidade disponível. Importa ressaltar que se começou a registar um crescimento mais robusto da atividade da cadeia de abastecimentos, decorrente de um aumento do consumo, circunstância que poderá abrir oportunidades no setor pelo aumento da procura.

O desempenho do subsetor do Retalho prosseguiu em crescendo, em grande parte devido ao desenvolvimento continuado e sustentado do turismo. Como é habitual, a médio ou longo prazo as rendibilidades totais deste segmento tenderão a convergir para a média de retorno total de todos os imóveis. Além disso, realça-se que esta área de negócio continua sensível às oscilações do consumo e a um aumento ininterrupto do hiato entre os preços *high street prime* e os secundários, assim como entre os centros comerciais de referência e os de segunda linha. Paralelamente, os retalhistas continuam a enfrentar os desafios estruturais que advêm de uma multiplicidade de frentes, incluindo o crescimento das vendas on-line, espaços físicos a exigir fortes e constantes investimentos em renovação (CAPEX) a fim de evitarem os riscos implícitos de formatos obsoletos e da permanente evolução da concorrência.

A evolução do subsetor da Hotelaria em 2016, confirmou o desenvolvimento que se perspectivava, tanto ao nível da operação como na angariação de diversos prémios internacionais em múltiplas categorias. A beneficiar este ciclo positivo, que vai longo, mantém-se a enorme insegurança registada nos principais mercados concorrentes, como o Norte de África e a Turquia. Com o objetivo de responder à elevada procura, a oferta permanece em crescimento acelerado, prevendo-se um aumento substancial da abertura de novas unidades nas diversas categorias, incluindo alojamento local.

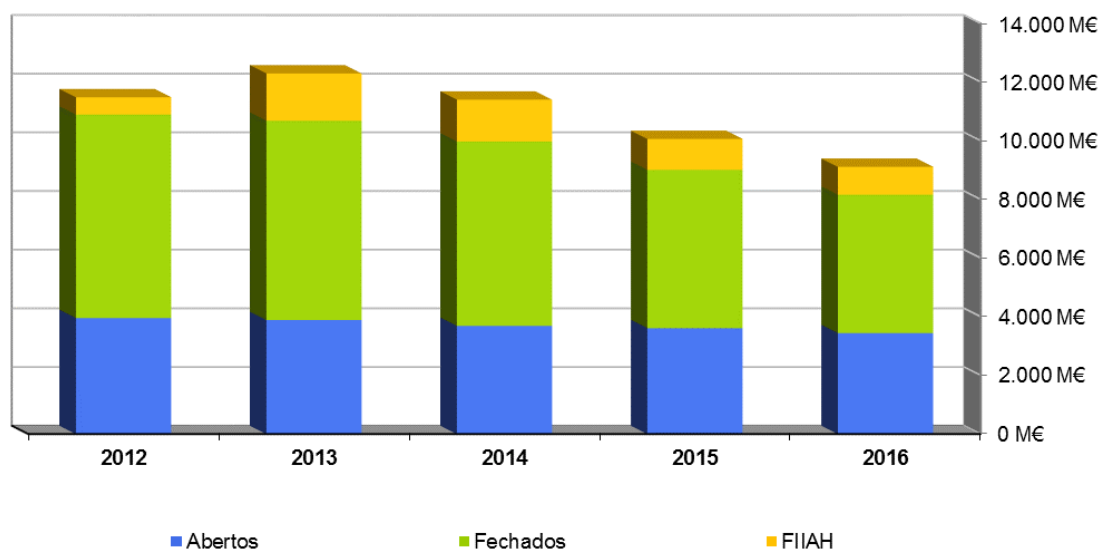
No que concerne ao *ranking* por segmento, as transações no subsetor dos Escritórios representaram 46% total de negócios, ou seja, sensivelmente quatrocentos e quarenta milhões de euros, constituindo a venda do Campus da Justiça a um comprador estrangeiro, a maior transação de escritórios alguma vez efetuada em território nacional.

Para 2017, perspectiva-se que a evolução do mercado de investimento imobiliário nacional continue a estar dependente do frágil equilíbrio geopolítico e financeiro, da solidez da coligação governativa interna e da necessária estabilidade da política fiscal.

MERCADO DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2016, o valor líquido dos fundos de investimento imobiliário geridos por sociedades nacionais ascendia a 10.018 milhões de euros (M€), o que traduz uma diminuição de 9,5% face ao ano anterior.

Todas as categorias de fundos imobiliários sofreram decréscimos nos montantes sob gestão: os fundos imobiliários Abertos baixaram 4,6%, os fundos Fechados sofreram um decréscimo de 12,6% e os fundos Arrendamento Habitacional (FIIAH) registaram uma diminuição de 9,9%.



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

Em 2016, o número de fundos imobiliários em atividade baixou de 243 para 234, na sequência da liquidação de 13 fundos e do início de atividade de apenas 4 fundos fechados.

No final do ano, as dez maiores gestoras de fundos imobiliários portuguesas concentravam 74,8% do mercado, encontrando-se a Fundger, no terceiro lugar do ranking com 9,5%.

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 € e com uma duração de 5 anos, prorrogável por 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 11 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 janeiro de 2016 foi vendido um armazém em Benavente e prosseguiu a gestão da carteira de arrendamento do património imobiliário (armazéns, estaleiros, escritórios).

O Fundo não tem endividamento bancário.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2016, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 8.922.543 euros e um valor líquido global de 9.826.643 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 1.873.099 euros de Proveitos, sendo 669.297 euros de Rendas e 767.509 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 904.941 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 968.158 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%

Dados relativos a 31 de dezembro, a Rendibilidade refere-se aos últimos doze meses.

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

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

	2012	2013	2014	2015	2016
Proveitos	724.081	534.865	686.746	671.353	1.873.099
Custos	355.669	451.666	465.296	230.322	904.941
Resultado Líquido	368.412	83.199	221.450	441.031	968.158

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2012	2013	2014	2015	2016
- Impostos	130.210	123.479	162.126	146.308	62.882
- Comissão de Gestão	29.545	30.169	24.955	33.264	34.272
- Comissão de Depósito	2.827	2.658	4.420	4.433	4.917
- Taxa de Supervisão	2.400	2.400	2.506	2.820	3.067
- Custos de Auditoria	2.952	2.952	2.952	2.460	2.460

31 de março de 2017

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016			2015		CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	Períodos	
		Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido	Líquido			2016	2015
	ACTIVOS IMOBILIARIOS						CAPITAL DO FUNDO			
31	Terrenos	643.980,60	226.315,86	-69.679,46	800.617,00	633.808,28	61	Unidades de Participação	6.313.000,00	6.313.000,00
32	Construções	6.451.061,25	1.711.299,64	-40.434,55	8.121.926,34	8.327.409,28	62	Variações Patrimoniais	936.799,30	936.799,30
33	Direitos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	64	Resultados Transitados	1.608.685,52	1.582.653,87
34	Adiantamentos por compra de imóveis	0,00			0,00	0,00	65	Resultados Distribuídos	0,00	-414.999,58
35	Outros activos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	66	Resultado Líquido do Período	968.158,30	441.031,23
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	7.095.041,85	1.937.615,50	-110.114,01	8.922.543,34	8.961.217,56		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO	9.826.643,12	8.858.484,82
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES									
	OBRIGAÇÕES:									
21+2171	Títulos de Dívida Pública	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
23+214+2173	Obrigações diversas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
22	Participações em Soc. Imobiliárias	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	47	Ajustamentos de dívidas a receber	18.378,37	15.031,26
24	Unidades de Participação	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	48	Provisões Acumuladas	0,00	0,00
26	Outros títulos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS	18.378,37	15.031,26
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00				
	CONTAS DE TERCEIROS									
411	Devedores por crédito vencido	0,00			0,00	0,00		CONTAS DE TERCEIROS		
412	Devedores por rendas vencidas	18.378,37			18.378,37	16.701,40	421	Resgates a Pagar a Participantes	0,00	0,00
413+...+419	Outras Contas de Devedores	0,00			0,00	0,00	422	Rendimentos a Pagar a Participantes	0,00	0,00
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER	18.378,37			18.378,37	16.701,40	423	Comissões e outros encargos a Pagar	0,00	0,00
	DISPONIBILIDADES						424+...+429	Outras Contas de Credores	234.046,96	21.711,23
11	Caixa	0,00			0,00	0,00	431	Empréstimos Titulados	0,00	0,00
12	Depósitos à ordem	1.251.265,82			1.251.265,82	199.652,67	432	Empréstimos Não Titulados	0,00	0,00
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	0,00			0,00	350.000,00	44	Adiantamentos por venda de imóveis	0,00	540.000,00
14	Certificados de depósito	0,00			0,00	0,00		TOTAL DOS VALORES A PAGAR	234.046,96	561.711,23
16	Outros meios monetários	0,00			0,00	0,00				
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	1.251.265,82			1.251.265,82	549.652,67				
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		
51	Acréscimos de proveitos	0,00			0,00	214,38	53	Acréscimos de Custos	58.807,36	52.191,89
52	Despesas com custo diferido	0,00			0,00	0,00	56	Receitas com Proveito Diferido	56.418,41	57.277,09
58	Outros acréscimos e diferimentos	2.113,89			2.113,89	16.910,28	58	Outros Acréscimos e Diferimentos	7,20	0,00
59	Contas Transitórias Activas	0,00			0,00	0,00	59	Contas Transitórias Passivas	0,00	0,00
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	2.113,89			2.113,89	17.124,66		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS	115.232,97	109.468,98
	TOTAL DO ACTIVO	8.366.799,93	1.937.615,50	-110.114,01	10.194.301,42	9.544.696,29		TOTAL DO PASSIVO	10.194.301,42	9.544.696,29

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS				PROVEITOS E GANHOS			
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	2016	2015
	CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		
	JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:				JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:		
711+718	De Operações Correntes	0,00	0,00	812	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
719	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	811+818	Outros, de operações correntes	422,62	768,69
	COMISSÕES			819	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
722	Da Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00		RENDIMENTO DE TÍTULOS		
723	Em Activos Imobiliários	0,00	0,00	822+...+825	Da carteira de títulos e participações	0,00	0,00
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	42.257,14	40.517,11	828	De outras operações correntes	0,00	0,00
729	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	829	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS		
732	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00	832	Na Carteira de Títulos e Participações	0,00	0,00
733	Em Activos Imobiliários	255.183,00	0,00	833	Em Activos Imobiliários	767.508,78	93.894,45
731+738	Outras, de Operações Correntes	0,00	0,00	831+838	Outros, em Operações Correntes	0,00	0,00
739	Em Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00	839	De Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00
	IMPOSTOS				REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES		
7411+7421	Impostos sobre o rendimento	2.986,58	55.650,28	851	De ajustamentos de dívidas a receber	66.492,27	635,52
7412+7422	Impostos indirectos	59.895,33	90.658,12	852	De Provisões para Encargos	0,00	0,00
7418+7428	Outros impostos	0,00	0,00	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	669.297,11	549.302,36
	PROVISÕES DO EXERCÍCIO			87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	0,01	0,00
751	Ajustamentos de dívidas a receber	69.839,38	15.666,78		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES	1.503.720,79	644.601,02
752	Provisões para Encargos	0,00	0,00				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	474.656,25	27.829,81		PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS		
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	123,00	0,00	881	Recuperação de Incobráveis	0,00	0,00
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES	904.940,68	230.322,10	882	Ganhos Extraordinários	369.378,19	0,00
	CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS			883	Ganhos de Exercícios Anteriores	0,00	26.752,31
781	Valores Incobráveis	0,00	0,00	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais	0,00	0,00
782	Perdas extraordinárias	0,00	0,00		TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS	369.378,19	26.752,31
783	Perdas de exercícios anteriores	0,00	0,00				
784+...+788	Outras perdas eventuais	0,00	0,00				
	TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS	0,00	0,00				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	968.158,30	441.031,23	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO	0,00	0,00
	TOTAL	1.873.098,98	671.353,33		TOTAL	1.873.098,98	671.353,33
	Resultados da Carteira de Títulos	0,00	0,00		Resultados Eventuais	369.378,19	26.752,31
	Resultados de Activos Imobiliários	703.619,53	600.335,74		Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento	971.144,88	496.681,51
	Resultados das Operações Extrapatrimoniais	0,00	0,00		Resultados Líquidos do Período	968.158,30	441.031,23
	Resultados Correntes	598.780,11	414.278,92				

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2016		2015	
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Subscrição de unidades de participação	0	0	0	0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Rendimentos pagos a participantes	0	0	415.000	415.000
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo		0		-415.000
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Alienação de activos imobiliários	11.000		290.000	
Rendimentos de activos imobiliários	666.769		547.601	
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	0		0	
Outros recebimentos de activos imobiliários	0	677.769	0	837.601
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Aquisição de activos imobiliários	0		0	
Comissões em activos imobiliários	0		0	
Construções/Projectos em Curso + Grandes Reparações	0		0	
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	-121.431		21.113	
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	0		0	
Outros pagamentos de activos imobiliários	0	-121.431	166.839	187.953
Fluxo das operações sobre valores imobiliários		799.200		649.648
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Juros de depósitos bancários	637		905	
Outros recebimentos correntes	0	637	0	905
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Comissão de gestão	34.083		33.196	
Comissão de depósito	4.433		4.420	
Impostos e taxas	57.125		228.409	
Juros de disponibilidades e empréstimos	0		0	
Outros pagamentos correntes	2.583	98.224	2.952	268.976
Fluxo das operações de gestão corrente		-97.587		-268.071
OPERAÇÕES EVENTUAIS				
<i>RECEBIMENTOS:</i>				
Ganhos extraordinários	0		0	
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Recuperação de incobráveis	0		0	
Outros recebimentos de operações eventuais	0		0	
		0		0
<i>PAGAMENTOS:</i>				
Perdas extraordinárias	0		0	
Perdas imputáveis a exercícios anteriores	0		0	
Outros pagamentos de operações eventuais	0	0	0	0
Fluxos das operações eventuais		0		0
Saldo dos fluxos monetários do período		701.613		-33.423
Disponibilidades no início do período		549.653		583.076
Disponibilidades no fim do período		1.251.266		549.653

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015*(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., sendo as funções de banco depositário asseguradas pela Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD).

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 exigidas para efeitos do anexo às contas anuais, ou a sua apresentação não é relevante para a leitura das demonstrações financeiras anexas.

BASES DE APRESENTAÇÃO, COMPARIBILIDADE DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS

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.

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

a) Especialização de exercícios

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

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.

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 2016 e 2015, esta taxa ascendia a 0,00266 %. 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, pelo que, tendo em conta o regime transitório instituído:

- (i) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas até 25 de março de 2016, devem ser efetuadas nas datas inicialmente previstas (periodicidade mínima de 24 meses) e, posteriormente, com a periodicidade mínima de 12 meses;
- (i) as avaliações que, de acordo com a legislação anterior, deveriam ser realizadas depois de 25 de março de 2016, terão que ser efetuadas até 12 meses após a data da última avaliação.

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 acréscidos 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-16				
	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	19.322	271.450	271.450	-
Poeta Bocage (AJ)	151.327	62.223	213.550	213.550	-
Pinhal Freiras, L25	498.624	34.476	533.100	533.100	-
Pinhal Freiras, L26	498.549	14.051	512.600	512.600	-
Vista Alegre	308.469	611.181	919.650	919.650	-
Mitrena - L 53,54,55	354.393	944.707	1.299.100	1.299.100	-
Herdade da Casqueira	356.122	71.878	428.000	428.000	-
Horta do Bom Reparo	287.858	84.759	372.617	372.617	-
Mitrena - L2	313.195	(35.545)	277.650	277.650	-
Soure	364.299	20.451	384.750	384.750	-
Campos Aveiro	3.710.076	-	3.710.076	5.429.900	1.719.824
	7 095 042	1 827 501	8 922 543	10 642 367	1 719 824

Em 31 de dezembro de 2016, o montante de 1 827 501 euros refere-se às mais-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis, líquidas das menos-valias potenciais.

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

Em 31 de dezembro de 2016 o valor de balanço dos edifícios para arrendamento e/ou venda incluía frações/imóveis não arrendados no montante de 1 072 067 euros.

As vendas efetuadas durante o exercício de 2016 foram as seguintes:

	Valor contabilístico	Valor de venda	Mais valias	Menos Valias
E.N. 118 - Armazém 1	415 300	551 000	135 700	-

Não ocorreram aquisições durante o exercício de 2016.

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 2016 e 2015, apresenta o seguinte detalhe:

	Saldos em 31-12-2015	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2016
Valor base	6.313.000			6.313.000
Variações patrimoniais	936.799			936.799
Resultados transitados	1.582.654	26.032		1.608.686
Resultados distribuídos	(415.000)	415.000		-
Resultado líquido do exercício	441.031	(441.031)	968.158	968.158
	<u>8.858.485</u>	<u>-</u>	<u>968.158</u>	<u>9.826.643</u>
Número de unidades de participação	<u>6.313</u>			<u>6.313</u>
Valor da unidade de participação	<u>1.403,2132</u>			<u>1.556,5726</u>

O Fundo teve um capital inicial de 3 950 000 euros (três milhões, novecentos e cinquenta mil 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 (três milhões, duzentos e noventa e nove mil, setecentos e noventa e nove euros e trinta centavos), passando o Fundo a ser representado por 6313 unidades de participação.

3. INVENTÁRIO DOS ATIVOS DO FUNDO

A. Composição discriminada da carteira de ativos

Imóvel	Área (m ²)	Data da Avaliação 1	Valor da Avaliação 1	Data da Avaliação 2	Valor da Avaliação 2	Valor Contabilístico do Imóvel	Fracções Devolutas									
<u>1. Imóveis situados em Portugal</u>																
Poeta Bocage (AH)	228	14-03-2016	267 200	14-03-2016	275 700	271 450	271 450									
Poeta Bocage (AJ)	142	14-03-2016	212 500	14-03-2016	214 600	213 550	0									
Pinhal Freiras, L25	2 625	14-03-2016	529 100	16-03-2016	537 100	533 100	0									
Pinhal Freiras, L26	2 625	14-03-2016	510 200	16-03-2016	515 000	512 600	0									
Vista Alegre	3 170	14-03-2016	889 200	16-03-2016	950 100	919 650	0									
Mitrena - L 53,54,55	19 717	14-03-2016	1 257 700	16-03-2016	1 340 500	1 299 100	0									
Herdade da Casqueira	308 747	14-03-2016	402 300	14-03-2016	453 700	428 000	428 000									
Horta do Bom Reparo	33 100	16-03-2016	361 300	14-03-2016	383 934	372 617	372 617									
Mitrena - L2	680	16-03-2016	274 700	14-03-2016	280 600	277 650	0									
Soure	25 100	14-03-2016	363 600	16-03-2016	405 900	384 750	0									
<u>Campos Aveiro</u>	<u>9 834</u>	<u>16-03-2016</u>	<u>5 403 900</u>	<u>14-03-2016</u>	<u>5 455 900</u>	<u>3 710 076</u>	<u>0</u>									
<u>Total (A)</u>			<u>10 471 700</u>		<u>10 813 034</u>	<u>8 922 543</u>	<u>1 072 067</u>									
				<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">Juros</th> </tr> <tr> <th>Moeda</th> <th>decorridos</th> <th>Valor global</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>EUR</td> <td>-</td> <td>1 251 266</td> </tr> </tbody> </table>				Juros			Moeda	decorridos	Valor global	EUR	-	1 251 266
Juros																
Moeda	decorridos	Valor global														
EUR	-	1 251 266														
7 - Liquidez																
712 DEPÓSITOS À ORDEM																
DO Banco CGD 0.00%																
9 - Outros Valores a Regularizar																
912 OUTROS																
Valores Activos				EUR 20 492												
922 OUTROS																
Valores Passivos				(367 658)												
<u>Total (B)</u>				<u>904 100</u>												
<u>Valor líquido global do fundo - VLGF (A+B)</u>				<u>9 826 643</u>												

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. Salienta-se o disposto no n.º 6 do art.º107 do Regulamento n.º 02/2015 (Regime transitório): a) Em cada semestre civil completo após a entrada em vigor do presente Regulamento pelo menos um sexto dos imóveis que ainda não são valorizados nos termos previstos nos referidos números fica abrangida pelas novas regras; b) Os imóveis que ainda não estejam a ser valorizados nos termos da alínea anterior continuam a ser valorizados no intervalo compreendido entre o respetivo valor de aquisição e a média simples do valor atribuído pelos respetivos 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 o momento em que passam 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.

De acordo com a política de mensuração dos imóveis adotada pela Sociedade Gestora e em conformidade com o definido no n.º 7 do artigo 144º do Regime Geral e com o n.º 6 do artigo 107º no Regulamento da CMVM n.º 2/2015, os imóveis passam a ser apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por peritos independentes, aplicando-se esta norma progressivamente em cada semestre civil completo após a entrada em vigor do Regulamento em pelo menos um sexto dos imóveis que ainda não são valorizados nos termos abrangidos pelas novas regras. À data de 31 de dezembro de 2016, o valor médio de avaliação dos imóveis ascende 10 642 367 euros, sendo superior ao valor de Balanço em 1 719 824 euros.

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 2016 foi o seguinte:

	Saldo 31-12-2015	Aumentos	Reduções	Saldo 31-12-2016
Depósitos à ordem	199 653			1 251 266
Depósitos a prazo e com pré-aviso	350 000	-	(350.000)	-
	549 653	-	(350.000)	1 251 266

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

Em 2016 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.	18.372	-	18.372
LPS - Consultores em Turismo, Lda.	7		7
	18.379	-	18.379

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E DAS PROVISÕES ACUMULADAS

Em 2016 os ajustamentos de dívidas a receber apresentam o seguinte movimento:

	Saldos em 31-12-2015	Reforços	Anulações	Saldos em 31-12-2016
Rendas vencidas	15 031	69 839	66 492	18 378
	15 031	69 839	66 492	18 378

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. 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 2016 e 2015 foram os seguintes:

	31-12-2016	31-12-2015
Impostos diretos:		
- Imposto sobre o rendimento	2 987	55 515
- Aplicações financeiras	-	135
	2 987	55 650
Impostos indiretos:		
- Imposto Municipal sobre Imóveis	55 118	66 435
- Imposto do selo	-	20 534
- Imposto do selo- Arrendamento (Verba 2)	-	1 500
- Imposto do selo (Verba 29)	4 777	2 189
	59 895	90 658
	62 882	146 308

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2016	31-12-2015
Valores recebidos como garantia	5 000	5 000
	5 000	5 000

14. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Estado e outros entes públicos		
Imposto s/rendimento	3 374	-
Outros valores a pagar		
Câmara Municipal de Lisboa	52	52
Seguros Fidelidade-Mundial, SA	-	19 199
BDO & Associados, SROC, Lda	2 460	2 460
Arménio Manuel da Silva Oliveira	245	
Ambiservice - Const. e Reabilitação de Imóveis, SA	227 916	-
	<u>234 047</u>	<u>21 711</u>
Adiantamentos por venda de construções		
E.N. 118 - Armazém	-	540 000
	<u>234 047</u>	<u>561 711</u>

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades	-	214
Outros Acréscimos e diferimentos		
Seguros	2 114	16 910
	<u>2 114</u>	<u>17 124</u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar	9 380	8 560
Outros		
Taxa Municipal de Proteção Civil	104	104
IMI	49 323	43 528
	<u>58 807</u>	<u>52 192</u>
Receitas com proveito diferido		
Rendas Adiantadas	41 718	42 577
Cauções	14 700	14 700
	<u>56 418</u>	<u>57 277</u>
Outros Acréscimos e diferimentos		
Inquilinos	7	-
	<u>115.233</u>	<u>109.469</u>

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
<u>Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos favoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	631 809	93 894
Ganhos na alienação de ativos imobiliários	135 700	-
	<u>767 509</u>	<u>93 894</u>
<u>Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários:</u>		
Ajustamentos desfavoráveis resultantes da reavaliação de ativos imobiliários	(255 183)	-
	<u>(255 183)</u>	<u>-</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2016</u>	<u>31-12-2015</u>
Comissões e taxas		
Comissão de gestão	34 272	33 264
Comissão de depositário	4 917	4 433
Taxa de supervisão	3 067	2 820
	<u>42.257</u>	<u>40.517</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 31 de dezembro de 2015 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-dez-16</u>	<u>31-dez-15</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Reparações	430 934	-
Avaliação dos Activos Imobiliários - Reavaliações	21 384	-
Seguros	14 796	21 218
Condomínio	2 545	2 545
Auditoria	2 460	2 460
Telecomunicações e correio	2	15
Despesas de conservação	-	449
Outros		
Certificação Energética	1 940	(1)
Honorários Advogados	384	833
Registos e Notariado	108	101
Taxa Municipal de Proteção Civil	104	207
	<u>474 656</u>	<u>27 830</u>

20. CUSTOS E EFETIVO 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 2016 suportadas pela Fundger – Sociedade Gestora de Fundos Imobiliários, S.A.:

	<u>31-dez-16</u>
<u>Remunerações:</u>	
Órgãos de gestão e de fiscalização	142.262
Empregados	1.296.170
	<u>1.438.432</u>
<u>Nº Colaboradores remunerados</u>	
Órgãos sociais	1
Empregados	25
	<u>26</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 2016 (que evidencia um total de 10 194 301 euros e um total de capital do fundo de 9 826 643 euros, incluindo um resultado líquido de 968 158 euros), a demonstração dos resultados, e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e as notas anexas às demonstrações financeiras que incluem um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundigroup em 31 de dezembro de 2016 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.

Ênfase

Conforme divulgado na nota 6 do Anexo às demonstrações financeiras, de acordo com a política de mensuração dos imóveis adotada pela Sociedade Gestora, no estrito cumprimento da lei, nomeadamente o definido no nº 7 do artigo 144º do Regime Geral e no nº 6 do artigo 107º no Regulamento da CMVM nº 2/2015, os imóveis encontram-se, progressivamente, a ser apresentados em Balanço pela média simples das duas avaliações efetuadas por peritos independentes. À data de 31 de dezembro de 2016, o valor médio de avaliação dos imóveis ascende a 10 642 367 euros, sendo ainda superior ao valor de Balanço em 1 719 824 euros. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

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
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários correspondem a cerca de 88% do ativo, sendo a sua valorização determinada por avaliações efetuadas por peritos externos e representando as menos-valias e mais-valias potenciais uma parte significativa dos custos e proveitos reconhecidos no exercício. 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>Efetuámos diversos procedimentos substantivos de auditoria, nomeadamente: (i) a verificação detalhada dos relatórios de avaliação (nomeadamente áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e a confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; (ii) a confirmação da inscrição dos peritos avaliadores no regulamento de gestão e na lista de peritos avaliadores da CMVM; e (iii) a 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.</p>
2. Reconhecimento do rédito	
<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>Em relação ao rédito associado a rendas: (i) procedemos à análise dos contratos e da sua concordância com os registos contabilísticos; e (ii) efetuámos um teste global às rendas registadas.</p> <p>Na análise do reconhecimento do rédito associado a eventuais vendas: (i) confirmámos, por amostragem, que os ativos imobiliários ainda se encontram registados em nome do Fundo nas conservatórias do registo predial e no cadastro da Autoridade Tributária e Aduaneira; e (ii) para os imóveis vendidos, analisamos os contratos de compra e venda, conferimos os cálculos das mais-valias ou menos-valias e confirmamos a correta identificação do imóvel/fração a abater, incluindo todas as suas componentes.</p>

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
3. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
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.	Analísamos os procedimentos e ferramentas de controlo do cumprimento das regras e limites legais e das políticas de investimento do Fundo. Recalculámos os limites legais e regulamentares e verificámos o impacto de eventuais situações de incumprimento reportadas nesses mapas.

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 primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo 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 12 de abril de 2017.
- (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

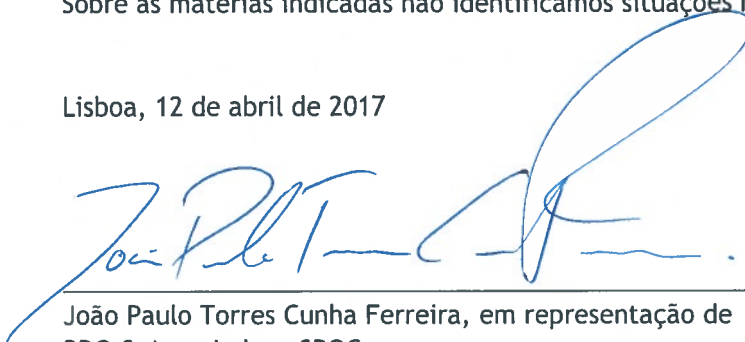
Nos termos do n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, aprovado pela Lei n.º 16/2015, de 24 de fevereiro, devemos pronunciar-nos sobre o seguinte:

- (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, 12 de abril de 2017



João Paulo Torres Cunha Ferreira, em representação de
BDO & Associados - SROC
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)