

Relatório de Gestão 2016



**OLISSIPO – FUNDO ESPECIAL DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

Resumo Executivo

Durante o exercício de 2016, o Fundo efectuou a obra de construção de um edifício destinado a comércio e serviços e parque de estacionamento, sito na Praça Mário de Azevedo Gomes, na Parede.

Para este projecto de construção o Fundo Olissipo contratou junto do Banco Santander um financiamento à construção e um financiamento em Conta corrente.

Em 15 de Julho o imóvel foi arrendado à Modelo Continente Hipermercados, SA. No edifício encontra-se instalada uma loja Continente Bom dia.

O Fundo prosseguiu ainda a obra de reabilitação urbana de uma moradia sita no Restelo, que se destina a arrendamento.



Conteúdo

Resumo Executivo	1
Conteúdo	2
Ambiente de Negócio.....	3
Actividade do Fundo	3
Investimentos do Exercício.....	4
Alienações do Exercício	4
Comentário aos Resultados	4
Proposta de Distribuição de Resultados.....	4
Perspectivas para 2017	4
Agradecimentos	4



Ambiente de Negócio

O crescimento da economia portuguesa em 2016 permaneceu deprimido, com as previsões à data da escrita a fixarem o crescimento real do PIB em 1,2%, 40 pontos base abaixo do anterior.

Manteve-se uma situação de investimento privado limitado pelo efeito conjugado de elevado endividamento empresarial e fragilidade do sistema bancário, a par de consumo privado restringido por níveis de desemprego ainda altos (11%, 150 pontos base abaixo de 2015). No que às finanças públicas respeita, a consolidação orçamental decorrente da obtenção de saldos primários positivos não foi suficiente para inverter o



crescimento do ratio entre dívida pública e PIB, que voltou a subir e se fixou, de novo, acima de 130%, alto quer em termos absolutos (mais do dobro do limite previsto no Tratado de Maastricht) quer em termos relativos (o terceiro mais alto da União Europeia e o quinto mais alto do mundo). Adicionalmente, foi também insuficiente para permitir configurar investimento público susceptível de impulsionar significativamente o crescimento económico. Em contraste com os restantes indicadores, a balança de transacções correntes manteve-se supervitória, já pelo quarto ano consecutivo. O exercício de 2016 decorreu assim num ambiente de crescimento anémico e em queda, com marcadas restrições de financiamento.

Actividade do Fundo

Em 2016 o Fundo prosseguiu a construção de um imóvel destinado a comércio e serviços localizado na Parede. O investimento iniciou-se em Julho de 2015, com a aquisição dos terrenos no valor de € 2,2 milhões de euros. A licença de construção para um estabelecimento comercial com uma área de implantação de 2.203m² foi obtida ainda em Dezembro de 2015, o que permitiu consignar a obra ainda em final de 2015. A obra foi efectuada pela sociedade Domingos da Silva Teixeira, S.A.

Para permitir este investimento, no total de 4.850 mil euros, o Fundo contraiu junto do Banco Santander um empréstimo à construção, no valor de 1,3 milhões de euros e uma conta corrente no valor de 600 mil euros, destinada a financiar o IVA desta construção.

Encontra-se actualmente em apreciação pela autoridade tributária o pedido de reembolso do IVA deste investimento, na sequência da renúncia à isenção do IVA efectuada em 15 de Julho de 2016 para a operação de locação concretizada com a outorga de contrato de arrendamento do imóvel à sociedade Modelo Continente Hipermercados, S.A., para o exercício da actividade de comércio a retalho numa loja Continente Bom dia.

Em 2016 o Fundo efectuou também obras de reabilitação urbana na moradia sita na Rua Duarte Pacheco, no Restelo. A moradia destina-se a arrendamento.

Investimentos do Exercício

Os investimentos efectuados em 2016 focaram-se na concretização de dois projectos de construção. Foi efectuado o projecto de construção do imóvel de comércio e serviços sito na Praça Mário de Azevedo, na Parede e o projecto de reabilitação da moradia sita na Rua Duarte Pacheco, 36 ao Restelo.

Alienações do Exercício

n.a.

Comentário aos Resultados

O resultado do exercício de 2016 é positivo em € 493.935, para o que contribuiu já o arrendamento do imóvel de comércio e serviços da Parede.

Proposta de Distribuição de Resultados

Atendendo aos resultados do exercício de 2016 e à situação líquida do Fundo, ao interesse dos participantes, ao passivo bancário contratado e ao facto de se encontrar ainda em curso o pedido de reembolso do IVA, propõe-se que o resultado do exercício seja inscrito em resultados transitados.

Perspectivas para 2017

Para 2017 prevê-se o início do arrendamento da moradia cuja obra de reabilitação se encontra em fase de conclusão. O Fundo poderá ainda aproveitar eventuais oportunidades de mercado.

Agradecimentos

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora apresenta os seus agradecimentos:

- À Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, pela colaboração prestada;
- Ao Banco Português de Gestão pela intervenção enquanto banco depositário do Fundo;

- Aos Senhores Peritos Avaliadores, de cuja experiência e conhecimento a gestão do Fundo muito beneficiou;
- Ao auditor do Fundo – EY - pelo profissionalismo e independência no trabalho realizado.

Lisboa, 10 de Fevereiro de 2017

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles

Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade

Administrador Delegado

OLISSIPO - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2016			2015		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2016	2015
		Activo bruto	Mais valias	menos valias	Activo Líquido	Activo Líquido				
ACTIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO			
Terrenos	1 e 3	1 039 821	716 142	(272 710)	1 483 254	1 559 900	Unidades de participação	2	6 462 150	6 462 150
Construções	1 e 3	8 039 157	1 719 441	(114 813)	9 643 785	6 120 972	Variações patrimoniais	2	572 850	572 850
Total de activos imobiliários		<u>9 078 978</u>	<u>2 435 583</u>	<u>(387 523)</u>	<u>11 127 039</u>	<u>7 680 871</u>	Resultados transitados	2	2 331 384	2 307 983
DISPONIBILIDADES							Resultados distribuídos	2	-	(370 000)
Caixa	7	5			5	49	Resultado líquido do exercício	2	493 935	393 401
Depósitos à ordem	7	36 560			36 560	167 960	Total do Capital do Fundo		<u>9 860 319</u>	<u>9 366 384</u>
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	-			-	1 400 000	CONTAS DE TERCEIROS			
Total das disponibilidades		<u>36 564</u>			<u>36 564</u>	<u>1 568 009</u>	Comissões e outros encargos a pagar	16	9 820	8 002
CONTAS DE TERCEIROS							Outras contas de credores	16	103 571	10 771
Outras contas de devedores	14	694 508			694 508	24 671	Empréstimos não titulados	16	1 854 357	-
Total dos valores a receber		<u>694 508</u>			<u>694 508</u>	<u>24 671</u>	Adiantamentos por venda de imóveis	16	-	-
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							Total de valores a pagar		<u>1 967 748</u>	<u>18 774</u>
Acréscimos de proveitos	15	-			-	1 398	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
Despesas com custo diferido	15	6 390			6 390	3 685	Acréscimos de custos	17	34 126	22 040
Outros acréscimos e diferimentos	15	-			-	130 869	Receitas com proveito diferido	17	2 309	2 305
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>6 390</u>			<u>6 390</u>	<u>135 952</u>	Outros acréscimos e diferimentos	17	-	-
Total do Activo		<u>9 816 441</u>	<u>2 435 583</u>	<u>(387 523)</u>	<u>11 864 501</u>	<u>9 409 502</u>	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>36 434</u>	<u>24 345</u>
							Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>11 864 501</u>	<u>9 409 502</u>
Total do número de unidades de participação	2				646 215	646 215	Valor unitário da unidade de participação	2	15.2586	14.4942

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

OLISSIPO - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	Notas	2016	2015		Notas	2016	2015
CUSTOS E PERDAS CORRENTES				PROVEITOS E GANHOS CORRENTES			
Juros e custos equiparados:				Juros e proveitos equiparados:			
De operações correntes	18	16 163	-	Outras, de operações correntes	23	8 170	40 986
Comissões:				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários	21	994 243	1 310 769
Em activos imobiliários	19	145 500	101 250	Em activos imobiliários	22	297 812	81 626
Outras, de operações correntes	19	73 232	55 052	Rendimentos de activos imobiliários		<u>1 300 225</u>	<u>1 433 381</u>
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Total de proveitos e ganhos correntes			
Em activos imobiliários	21	414 968	650 896				
Impostos e taxas:				PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS			
Imposto sobre rendimento	12	-	126 132	Ganhos de exercícios anteriores		-	6 330
Impostos indirectos	12	37 952	11 030	Total de proveitos e ganhos eventuais		-	<u>6 330</u>
Fornecimentos e serviços externos	20	118 475	101 948				
Total de custos e perdas correntes		<u>806 291</u>	<u>1 046 308</u>	PERDA DO EXERCÍCIO	2	-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS						<u>1 300 225</u>	<u>1 439 711</u>
Perdas de exercícios anteriores		-	2	Resultados eventuais		-	6 328
Total de custos e perdas eventuais		<u>-</u>	<u>2</u>	Resultados antes de imposto sobre o rendimento		493 935	519 533
				Resultados líquidos do período		493 935	393 401
LUCRO DO EXERCÍCIO	2	<u>493 935</u>	<u>393 401</u>				
		<u>1 300 225</u>	<u>1 439 711</u>				
Resultados na carteira de títulos		-	-				
Resultados de activos imobiliários		758 613	639 551				
Resultados correntes		493 935	513 205				

O anexo faz parte integrante da demonstração de resultados em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

OLISSIPO - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016 E 2015

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	-	-
Pagamentos:		
Pagamento de rendimentos aos participantes	-	(370 000)
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	(370 000)
<u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u>		
Recebimentos:		
Alienação de activos imobiliários (Nota 1)	-	3 375 000
Rendimentos de activos imobiliários	356 524	44 280
Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários	-	-
	<u>356 524</u>	<u>3 419 280</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(3 211 992)	(2 200 000)
Comissões de activos imobiliários	(178 965)	(149 445)
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(57 052)	(53 067)
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	(127 559)
	<u>(3 448 009)</u>	<u>(2 530 071)</u>
Fluxo das operações com activos imobiliários	(3 091 485)	889 208
<u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	9 567	49 792
Empréstimos obtidos	1 886 413	-
	<u>1 895 980</u>	<u>49 792</u>
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(47 896)	(39 533)
Comissão de depositário	(11 985)	(11 726)
Juros devedores de depósitos bancários e empréstimos	(15 695)	-
Impostos e taxas	(168 423)	(370 747)
Reembolso de empréstimos	(32 055)	-
Outros pagamentos correntes	(59 886)	(33 054)
	<u>(335 940)</u>	<u>(455 059)</u>
Fluxo das operações de gestão corrente	1 560 040	(405 267)
Saldo dos fluxos de caixa do exercício	(1 531 445)	113 941
Disponibilidades no início do exercício	1 568 009	1 454 068
Disponibilidades no fim do exercício	36 564	1 568 009

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários
para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2016.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

INTRODUÇÃO

O Fundo Olissipo – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo) foi autorizado por deliberação do Conselho Diretivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de abril de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 27 de abril de 2006. Trata-se de um fundo especial de investimento imobiliário fechado, constituído por subscrição particular, pelo período inicial de dez anos contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos sucessivos de cinco ou mais anos desde que aprovado pelos participantes e autorizado pela CMVM. Nos termos da Lei e do Regulamento de Gestão do Fundo, este é essencialmente composto por um conjunto de ativos imobiliários e por outros valores mobiliários, legalmente autorizados. Em Assembleia de Participantes realizada no dia 30 de novembro de 2015, foi deliberada a prorrogação do prazo de vigência do Fundo por um período adicional de dez anos.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pelo Banco Português de Gestão, S.A. (BPG ou Banco).

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 E PRINCIPAIS POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS

As demonstrações financeiras foram preparadas com base no princípio da continuidade e 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.

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.

b) Comissão de gestão

Pelo exercício da sua atividade, a Sociedade Gestora receberá do Fundo uma comissão de gestão anual de 0,5% (taxa nominal), calculada para efeitos internos diariamente sobre o valor do património líquido do FUNDO, antes do cálculo das comissões de gestão e de depósito do próprio dia e cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte àquele a que diz respeito, com um mínimo mensal de € 3.000 (três mil euros), com as seguintes exceções:

- Até final de 2013, a comissão de gestão mensal era de € 3.000 (três mil euros).
- Até final de 2015, o aumento de comissão de gestão anual estava limitado a 5%, o que fixou para o exercício de 2014 a comissão de gestão anual máxima em € 37.800 (trinta e sete mil e oitocentos euros) (€ 3.150/mês) e para o exercício de 2015 a comissão de gestão anual máxima em € 39.690 (trinta e nove mil seiscientos e noventa euros) (€ 3.307,50/mês). O montante de comissão é registado na rubrica “Comissões” (Nota 19).

c) Comissão de depositário

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

Pelo exercício das funções que lhe incumbem, o Banco cobrará ao Fundo uma comissão anual de 0,125% (taxa nominal) cobrada trimestralmente até ao final do mês seguinte ao trimestre a que diz respeito e calculada diariamente (unidade de participação essa, sem carácter de publicação, exceto a do ultimo dia de cada mês) sobre o valor líquido global do Fundo, desde que daí não resulte uma comissão superior à comissão de gestão, registada na rubrica “Comissões” (Nota 19).

d) Taxa 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 sobre o valor líquido global do Fundo no final de cada mês. Em 31 de dezembro de 2015 e 2014, esta taxa ascendia a 0,0266%. Sempre que o montante calculado seja inferior a € 200 ou superior a € 20.000, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

e) Ativos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efetuados relativos a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. De acordo com a legislação em vigor, os imóveis não são amortizados, uma vez que deverão refletir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições de mercado.

Tendo em conta a Lei 16/2015 de 24 de fevereiro, a aquisição de imóveis é precedida de avaliações de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes registados na CMVM. Os bens imóveis são avaliados com uma periodicidade mínima anual e sempre que ocorram alterações significativas nos seus valores de mercado. A valorização de cada imóvel é definida pela média aritmética simples das avaliações dos peritos independentes, sendo o seu valor contabilístico igual às avaliações periciais.

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 – Ajustamentos favoráveis/desfavoráveis” da demonstração de resultados, tendo como contrapartida as rubricas “Mais-valias” e “Menos-valias” do ativo.

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são refletidas na demonstração dos resultados do exercício em que os mesmos são vendidos, sendo determinadas com base na diferença entre o valor de venda e o seu valor de balanço nessa data.

Os adiantamentos por compra de imóveis são registados pelo montante adiantado a terceiros e apresentados no ativo na rubrica “Ativos imobiliários”.

Os adiantamentos por venda de imóveis são registados pelo montante adiantado de terceiros e apresentados no passivo na rubrica “Contas de terceiros – Adiantamentos de vendas de imóveis”.

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, variações patrimoniais, resultados transitados, resultados distribuídos e resultado líquido do exercício.

g) Impostos diferidos

Não são registados impostos diferidos passivos relativos às mais-valias líquidas potenciais que foram registadas por via da reavaliação dos imóveis em carteira.

OLISSIPO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, o saldo desta rubrica é composto por ativos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	Ano de avaliação	Custo de aquisição	Despesas imputadas ao imóvel		Total	Mais valias potenciais	Valor venal	Valor de avaliação	Valia adicional	
			Obras							
2016										
Courelas das Silveiras (Prédio misto)	2016	675 000	12 308	-	687 308	394 592	1 081 900	1 081 900	-	
Terreno Montes Juntos - Guia (rústico)	2016	270 000	4 210	-	274 210	(205 310)	68 900	68 900	-	
Courelas das Silveiras (Prédio rústico)	2016	75 000	3 303	-	78 303	254 151	332 454	332 454	-	
		<u>1 020 000</u>	<u>19 821</u>	<u>-</u>	<u>1 039 821</u>	<u>443 433</u>	<u>1 483 254</u>	<u>1 483 254</u>	<u>-</u>	
Prédio Urbano Parede Continente	2016	2 200 000	156 490	2 482 290	4 838 780	664 320	5 503 100	5 503 100	-	
		<u>2 200 000</u>	<u>156 490</u>	<u>2 482 290</u>	<u>4 838 780</u>	<u>664 320</u>	<u>5 503 100</u>	<u>5 503 100</u>	<u>-</u>	
Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto)	2016	1 110 000	14 155	-	1 124 155	(82 905)	1 041 250	1 041 250	-	
Quinta da Marinha, Lote 6	2016	630 000	18 981	10 841	659 822	578 662	1 238 485	1 238 485	-	
Bairro do Restelo, nº 17	2016	275 000	14 288	-	289 288	300 462	589 750	589 750	-	
Bairro do Restelo, nº 36	2016	220 000	9 998	384 602	614 600	109 950	724 550	724 550	-	
Bairro do Restelo, nº 38	2016	275 000	14 612	222 900	512 512	34 138	546 650	546 650	-	
		<u>2 510 000</u>	<u>72 034</u>	<u>618 343</u>	<u>3 200 378</u>	<u>940 307</u>	<u>4 140 685</u>	<u>4 140 685</u>	<u>-</u>	
		<u>5 730 000</u>	<u>248 345</u>	<u>3 100 633</u>	<u>9 078 979</u>	<u>2 048 059</u>	<u>11 127 039</u>	<u>11 127 039</u>	<u>-</u>	
2015										
Courelas das Silveiras (Prédio misto)	2015	675 000	12 308	-	687 308	461 992	1 149 300	1 149 300	-	
Terreno Montes Juntos - Guia (rústico)	2015	270 000	4 210	-	274 210	(134 960)	139 250	139 250	-	
Courelas das Silveiras (Prédio rústico)	2015	75 000	3 303	-	78 303	193 047	271 350	271 350	-	
		<u>1 020 000</u>	<u>19 821</u>	<u>-</u>	<u>1 039 821</u>	<u>520 079</u>	<u>1 559 900</u>	<u>1 559 900</u>	<u>-</u>	
Prédio Urbano Parede Continente	2015	2 200 000	156 490	-	2 356 490	(68 990)	2 287 500	2 287 500	-	
		<u>2 200 000</u>	<u>156 490</u>	<u>-</u>	<u>2 356 490</u>	<u>(68 990)</u>	<u>2 287 500</u>	<u>2 287 500</u>	<u>-</u>	
Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto)	2015	1 110 000	14 155	-	1 124 155	(50 405)	1 073 750	1 073 750	-	
Quinta da Marinha, Lote 6	2015	630 000	18 981	10 841	659 822	620 628	1 280 450	1 280 450	-	
Bairro do Restelo, nº 17	2015	275 000	14 288	-	289 288	261 012	550 300	550 300	-	
Bairro do Restelo, nº 36	2015	220 000	9 998	-	229 998	216 223	446 221	446 221	-	
Bairro do Restelo, nº 38	2015	275 000	14 612	222 900	512 512	(29 762)	482 750	482 750	-	
		<u>2 510 000</u>	<u>72 034</u>	<u>233 741</u>	<u>2 815 776</u>	<u>1 017 695</u>	<u>3 833 471</u>	<u>3 833 471</u>	<u>-</u>	
		<u>5 730 000</u>	<u>248 345</u>	<u>233 741</u>	<u>6 212 087</u>	<u>1 468 784</u>	<u>7 680 871</u>	<u>7 680 871</u>	<u>-</u>	

O valor de avaliação considerado corresponde à média simples do valor atribuído pelos respetivos peritos avaliadores (Nota 3).

Construções

O imóvel designado por “Quinta da Saudade – Guia (Prédio misto)” é constituído por uma moradia de dois pisos do tipo T7 implantada num lote de 10.442 m², tendo sido edificada em 1978 e totalmente remodelada em 2002. Este imóvel localiza-se no interior de um empreendimento designado por “Quinta da Saudade”, freguesia da Guia, concelho de Albufeira.

O imóvel designado por “Quinta da Marinha, Lote 6” está situado na Rua Pinhal Bravo, lote 6 num condomínio privado dentro da Quinta da Marinha, freguesia e concelho de Cascais, sendo composto por um lote de terreno onde está construída uma moradia unifamiliar com dois pisos destinada à habitação, com uma área total de 2.090 m². O imóvel foi construído em 2001.

Em 23 de agosto de 2011 o Fundo adquiriu três prédios designados por “Bairros do Restelo” constituídos por três moradias económicas, sitas no Bairro do Restelo, em Lisboa, nos números 17, 36 e 38 pelos montantes de € 275.000, € 220.000 e € 275.000, respetivamente. Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 encontram-se arrendados os imóveis denominados “Bairro do Restelo, n.º 17” e “Bairro do Restelo, n.º 38”.

Durante o ano de 2016 o projecto de construção nos terrenos sitos na Parede foi concluído, tendo sido firmado o Contrato de Arrendamento em 15 de julho de 2016. O Contrato de Arrendamento assinado com o Modelo Continente Hipermercados, S.A tem a duração de 20 anos.

Terrenos

O imóvel designado por “Courelas das Silveiras” corresponde a um prédio misto e um prédio rústico localizados na Herdade Monte das Silveiras localizada em Courelas da Silveira, freguesia de Redondo, concelho de Évora. O prédio misto é composto por um terreno com 87,25 ha e um edifício de rés-do-chão destinado à habitação, apresentando um total de área útil de 1.367 m². O prédio rústico é composto por um terreno com 61 hectares.

O “Terreno Montes Juntos” está localizado em Montes Juntos, freguesia da Guia, concelho de Albufeira, apresentando uma área de 5.860 m².

O movimento nos ativos imobiliários durante 2016 e 2015 pode ser resumido da seguinte forma:

OLISSIPO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

	Construções	Terrenos	Total dos Ativos Imobiliários
Saldo em 31 de Dezembro de 2014	7.679.758	1.484.750	9.164.508
Aquisição de imóveis	2.200.000	-	2.200.000
Alienação de imóveis	(3.997.650)	-	(3.997.650)
Despesas e registos de aquisição de imóveis	156.490	-	156.490
Valorização de imóveis no exercício (Nota 21)	82.373	75.150	157.523
Saldo em 31 de Dezembro de 2015	6.120.971	1.559.900	7.680.869
Aquisição de imóveis	-	-	-
Alienação de imóveis	-	-	-
Despesas e registos de aquisição de imóveis	-	-	-
Obras	2.866.892	-	2.866.892
Valorização de imóveis no exercício (Nota 21)	655.921	(76.646)	579.280
Saldo em 31 de Dezembro de 2016	9.643.785	1.483.254	11.127.039

2. CAPITAL DO FUNDO

O património do Fundo está titulado através de 646.215 unidades de participação iguais com um valor base de dez euros cada, conferindo aos seus titulares um direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades de participação detidas.

O movimento do capital do Fundo em 2016 e 2015 foi o seguinte:

	2016				Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 31-12-2015	Aplicação do Resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	6 462 150	-	-	-	6 462 150
Variações patrimoniais	572 850	-	-	-	572 850
Resultados transitados	2 307 983	393 401	(370 000)	-	2 331 384
Resultados distribuídos	(370 000)	-	370 000	-	-
Resultado líquido do exercício	393 401	(393 401)	-	493 935	493 935
	<u>9 366 384</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>493 935</u>	<u>9 860 319</u>
Número de unidades de participação	<u>646 215</u>				<u>646 215</u>
Valor da unidade de participação	<u>14.4942</u>				<u>15.2586</u>
	2015				Saldo em 31-12-2015
	Saldo em 31-12-2014	Aplicação do Resultado	Distribuição de rendimentos	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	6 462 150	-	-	-	6 462 150
Variações patrimoniais	572 850	-	-	-	572 850
Resultados transitados	2 433 982	(125 999)	-	-	2 307 983
Resultados distribuídos	(47 000)	47 000	(370 000)	-	(370 000)
Resultado líquido do exercício	(78 999)	78 999	-	393 401	393 401
	<u>9 342 983</u>	<u>-</u>	<u>(370 000)</u>	<u>393 401</u>	<u>9 366 384</u>
Número de unidades de participação	<u>646 215</u>				<u>646 215</u>
Valor da unidade de participação	<u>14.4580</u>				<u>14.4942</u>

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)

De acordo com o Regulamento de Gestão do Fundo, a Sociedade Gestora procederá, com uma periodicidade anual, à distribuição dos rendimentos do Fundo, tendo sempre presente o acautelamento dos interesses do Fundo e dos seus participantes. Caso a Sociedade Gestora entenda justificado, no interesse dos participantes e da consolidação, solidez e expansão do Fundo, nomeadamente pela conveniência de reforçar os seus capitais próprios tendo em vista a realização de investimentos imobiliários com boas perspetivas de valorização para o Fundo, poderá, obtido o acordo dos participantes, não proceder à distribuição de rendimentos, ou distribuí-los apenas parcialmente.

O acordo dos participantes será expresso mediante ratificação, em Assembleia de Participantes, da alteração da política de distribuição de rendimentos. Os rendimentos a distribuir pelo Fundo são os que resultem dos proveitos líquidos das suas aplicações e das mais-valias realizadas, deduzidos os encargos que o Fundo suportar nos termos do Regulamento de Gestão.

O Fundo distribuiu rendimentos no montante de € 370.000 em 2015 não tendo ocorrido qualquer distribuição de rendimentos aos seus participantes em 2016.

Dado tratar-se de um Fundo Fechado, as unidades de participação só são reembolsáveis aquando da sua liquidação ou redução do capital do Fundo.

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2016, a carteira de ativos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	2016									
	Área (m ²)	Valor de aquisição	Data da avaliação	Avaliador	Valor de avaliação	Data da avaliação	Avaliador	Valor de avaliação	Valor do Imóvel	Localização
1. Imóveis situados em Portugal										
1.1 Terrenos										
Courelas das Silveiras (Prédio misto)	87.250	687.308	18-11-2016	Luso Roux	1.012.200	18-11-2016	Prime Yield	1.151.600	1.081.900	Redondo
Courelas das Silveiras (Prédio rústico)	61.000	78.303	18-11-2016	Luso Roux	309.300	18-11-2016	Prime Yield	355.608	332.454	Redondo
Terreno Montes Juntos - Guia (rústico)	5.860	274.210	18-11-2016	Prime Yield	64.500	18-11-2016	Luso Roux	73.300	68.900	Guia
Total de Terrenos		1.039.821			1.386.000			1.580.508	1.483.254	
1.4 Construções										
1.4.1 Arrendadas										
Bairro Restelo nº 17, Lisboa	310	289.288	18-11-2016	Luso Roux	550.000	18-11-2016	Prime Yield	629.500	589.750	Lisboa
Bairro Restelo nº 38, Lisboa	232	512.512	18-11-2016	Luso Roux	500.000	18-11-2016	Prime Yield	593.300	546.650	Lisboa
Prédio Urbano Parede Continente	2.464	2.356.490	28-04-2016	João Lima	5.106.200	29-04-2016	Curvelo	5.900.000	5.503.100	Cascais
1.4.2 Não Arrendadas										
Quinta da Marinha, Lote 6	1.025	659.822	18-11-2016	Prime Yield	1.226.969	18-11-2016	Luso Roux	1.250.000	1.238.485	Cascais
Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto)	250	1.124.155	18-11-2016	Luso Roux	1.037.000	18-11-2016	Prime Yield	1.045.500	1.041.250	Guia
Bairro do Restelo, nº 36	291	229.998	08-09-2016	João Lima	669.100	08-09-2016	Curvelo	780.000	724.550	Lisboa
Total de Construções		5.172.266			9.089.269			10.198.300	9.643.785	
Total de Imóveis		6.212.087			10.475.269			11.778.808	11.127.039	

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

Contas	2016			Saldo em 31-12-2016
	Saldo em 31-12-2015	Aumentos	Reduções	
Numerário	49			5
Depósitos à ordem	167 960			36 560
Depósitos a prazo	1 400 000	1 600 000	(3 000 000)	-
Total	1 568 009	1 600 000	(3 000 000)	36 564

Contas	2015			Saldo em 31-12-2015
	Saldo em 31-12-2014	Aumentos	Reduções	
Numerário	4			49
Depósitos à ordem	79 064			167 960
Depósitos a prazo	1 375 000	18 550 000	(18 525 000)	1 400 000
Total	1 454 068	18 550 000	(18 525 000)	1 568 009

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2016 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

Rubrica do Balanço	Valores	2016	
		Garantias Prestadas	
		Natureza	Valor
Empréstimos não titulados (i)	1 854 357	Hipoteca do imóvel "Prédio Urbano Parede Continente"	5 503 100
Total	1 854 357		5 503 100

(i) Empréstimos obtidos junto do Banco Santander Totta, S.A. com garantia hipotecária sobre o imóvel denominado "Prédio Urbano Parede Continente". Foi contratada em Março de 2016 uma linha de financiamento para a construção do edifício no montante total de € 1.300.000 com prazo de 120 meses e cuja taxa de juro aplicada é a Euribor a 12 meses acrescida de um *spread* de 1,40%. Adicionalmente, foi contratado também com o Banco Santander Totta, S.A. e na mesma data um crédito por conta corrente de até €600.000 com uma vigência inicial de 6 meses, renovável por iguais períodos, e cuja taxa de juro aplicada é a Euribor a 12 meses acrescida de um *spread* de 1,25%. As presentes hipotecas permanecerão em vigor enquanto não se liquidarem todas as quantias devidas.

12. IMPOSTOS

Em 1 de julho de 2015 entrou em vigor o novo regime de tributação dos Organismos de Investimento Coletivo (“OIC”), aprovado pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, o qual é aplicável, entre outros, a todos os Fundos de Investimento Imobiliários (“FII”) que se constituam e operem de acordo com a legislação nacional.

O regime tem por base um sistema de tributação “à saída” em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (“IRC”), nos termos do qual a maior parte dos rendimentos e gastos gerados pelos OIC nacionais deixam de concorrer para a determinação do seu lucro tributável, passando a tributação a ocorrer quase exclusivamente na esfera dos participantes dos OIC, no momento da distribuição do rendimento ou aquando do resgate, liquidação ou da alienação onerosa das unidades de participação, em regra por meio de retenção na fonte.

Este sistema de tributação “à saída” contrasta radicalmente com o regime anterior, nos termos do qual os FII que se constituíssem e operassem de acordo com a legislação nacional se encontravam sujeitos a tributação a taxas especiais e segundo um regime de caixa, pelos rendimentos e mais-valias efetivamente auferidos ou gerados no decurso do ano de exercício. Uma vez que o novo regime de tributação dos OIC entrou em vigor a meio de um exercício e tendo em conta que o mesmo acarretou significativas alterações no regime fiscal dos FII que se encontravam em funcionamento à data da sua entrada em vigor, o legislador estabeleceu, no artigo 7.º do Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro, um regime transitório aplicável a todos os FII que se encontrassem em atividade aquando da entrada em vigor do novo regime, o qual visou garantir que os rendimentos e mais-valias gerados antes de 1 de julho de 2015 fossem, ainda, sujeitos a tributação ao abrigo do anterior regime.

Em 2015, devido à alteração do regime fiscal, o apuramento de imposto foi efetuado com referência a 30 de junho de 2015 [nos termos da anterior redação do artigo 22.º do Estatuto dos Benefícios Fiscais (“EBF”), em vigor até 30 de junho de 2015] e a entrega de imposto efetuada pela respetiva entidade gestora no prazo de 120 dias a contar desta data (*i.e.* fim do mês de outubro de 2015).

Regime em vigor após 30 de junho de 2015

Após 30 de junho de 2015, os FII constituídos de acordo com a legislação nacional, passaram a estar sujeitos a IRC, nos termos do artigo 22.º do EBF (na redação dada pelo Decreto-Lei n.º 7/2015, de 13 de janeiro), à taxa geral prevista no n.º 1 do artigo 87.º Código do IRC (atualmente fixada em 21%), estando isentos de derrama municipal e estadual.

Assim, no segundo semestre de 2015, o regime fiscal aplicado pelo Fundo foi o seguinte:

Lucro tributável em IRC

O lucro tributável em IRC corresponde ao resultado líquido do exercício, apurado de acordo com as respetivas normas contabilísticas, deduzido dos rendimentos (e respetivos gastos associados) de capitais, prediais e mais-valias, tal como qualificados para efeitos de IRS, exceto se provenientes de entidades residentes em paraísos fiscais, bem como dos rendimentos, incluindo os descontos, e gastos relativos a comissões de gestão e outras comissões que revertam para os mesmos.

Os prejuízos fiscais apurados são reportáveis por um período de 12 anos.

Tributação autónoma

O Fundo está sujeito às taxas de tributação autónoma previstas no Código do IRC, com as devidas adaptações.

Retenção na fonte

O Fundo não está sujeito a retenção na fonte relativamente aos rendimentos por si obtidos.

Imposto do Selo

O Fundo está sujeito a Imposto do Selo sobre a média mensal do valor líquido global dos seus ativos à taxa de 0,0125% (por trimestre).

Património

Os bens adquiridos pelo Fundo encontram-se sujeitos ao pagamento do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóvel e do Imposto Municipal sobre os Imóveis às taxas legais em vigor.

A propriedade, o usufruto ou direito de superfície de prédios urbanos, com afetação habitacional, que tenham um valor patrimonial tributário ("VPT") igual ou superior a € 1.000.000, encontram-se sujeitos a Imposto do Selo à taxa de 1% sobre o VPT utilizado para efeitos do Imposto Municipal sobre Imóveis ("IMI"), devendo o imposto ser pago nos prazos, termos e condições definidos no Código do IMI.

Com a publicação da Lei n.º 83-C/2013, de 31 de dezembro (Lei do Orçamento do Estado para 2014), no exercício de 2014, passaram a ser sujeitos a Imposto do Selo, à taxa de 1%, para além dos prédios com afetação habitacional, os terrenos para construção, de VPT igual ou superior a € 1.000.000, cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2016
(Montantes expressos em Euros)IVA

As alterações ocorridas à tributação durante o exercício de 2015, não afetaram a forma de tributação do Património ou o regime de IVA utilizado pelo Fundo que se mantém no mesmo registo que no ano transato. No entanto, no que diz respeito ao imóvel do “Prédio Urbano Parede Continente”, foi solicitada a renúncia à isenção do IVA com referência à data em que foi firmado o contrato de arrendamento com o Modelo Continente Hipermercados, S.A.

Os impostos suportados pelo Fundo em 2016 e 2015 apresentam a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Imposto sobre o Rendimento:		
Mais valias	-	106.005
IRC Aplicação Financeira	-	6.921
IRC Rendimentos Prediais	-	13.206
	<u>-</u>	<u>126.132</u>
Impostos Indiretos:		
Imposto do Selo	15.081	2.388
Imposto Municipal sobre Imóveis	22.871	8.642
	<u>37.952</u>	<u>11.030</u>
Total de Impostos suportados	<u>37.952</u>	<u>137.162</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Outras contas de devedores		
Devedores	506	505
IVA a recuperar	694.001	24.166
Total	<u>694.508</u>	<u>24.671</u>

Em 15 de Julho de 2016 foi obtido pelo fundo um certificado de renúncia à isenção do IVA na locação do imóvel “Prédio Urbano Parede Continente”, o que permitiu a celebração de contrato de arrendamento para fins não habitacionais com a sociedade Modelo Continente Hipermercados, S.A., com opção pela tributação em IVA da renda e a instalação e entrada em funcionamento de uma loja Continente Bom dia.

Tendo o fundo sido o promotor deste investimento, desenvolvendo com recurso a fundos próprios e a financiamento bancário este projeto de construção destinado a comércio e serviços, que veio a arrendar à Modelo Continente Hipermercados, S.A. com renúncia à isenção do IVA, foi deduzido o valor do IVA relacionado com esta empreitada de construção e com outras despesas diretamente afetas a este imóvel, justificando o crédito de imposto no montante de 694.001 euros à data de 31 de dezembro de 2016, tendo sido já solicitado o seu reembolso.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2016 e 2015 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acréscimos de proveitos		
Juros de depósitos a prazo	-	1.398
Despesas com custo diferido		
Seguros antecipados	6.390	3.685
Outros acréscimos e diferimentos		130.869
Total	<u>6.391</u>	<u>135.952</u>

Em 31 de dezembro de 2015 a rubrica "Outros acréscimos e diferimentos" incluía 127.559 euros referentes a licenças, projetos de arquitetura e adiantamentos por conta de obras dos imóveis "Restelo 36" e "Prédio urbano Parede Continente" as quais foram incorporadas no valor dos ativos imobiliários já em 2016 aquando da obtenção dos respetivos relatórios de avaliação atualizados.

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comissões e outros encargos a pagar		
Sociedade Gestora	4.194	3.308
Banco Depositário	3.119	2.908
Avaliadores de imóveis	2.245	1.537
Autoridades de Supervisão	262	249
	<u>9.820</u>	<u>8.002</u>
Outras contas de credores		
Impostos sobre o rendimento	275	327
IVA	-	-
Imposto Municipal sobre Imóveis		
Do período	-	-
Outros credores		
Credores por fornecimento e serviços de terceiros	101.496	8.644
Cauções de contratos de arrendamento	1.800	1.800
	<u>103.571</u>	<u>10.771</u>
Empréstimos Não Titulados		
Santander Totta	1.267.945	-
Santander Totta (IVA)	586.413	-
	<u>1.854.357</u>	<u>-</u>
Total	<u>1.967.748</u>	<u>18.773</u>

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

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

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Acrescimos de Custos		
Juros e Custos Equipar. a Liquidar	1.072	-
Imposto do Selo	1.281	1.171
Imposto Municipal sobre Imóveis		
Do período	22.871	8.642
De períodos anteriores	-	-
IRC Aplicações Financeiras	-	-
Outros fornecedores	8.900	12.227
	<u>34.126</u>	<u>22.040</u>
Receitas com Provento Diferido		
Rendas	2.309	2.305
Outros	-	-
Total	<u>36.434</u>	<u>24.345</u>

18. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Juros e Custos Equiparados		
De depósitos à ordem	17	-
De Empréstimos Não Titulados	16 147	-
Total	<u>16 163</u>	<u>-</u>

19. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Comissão intermediação		
Em ativos imobiliários	145.500	101.250
	<u>145.500</u>	<u>101.250</u>
Outras, de operações correntes		
Comissão de gestão	48.783	39.690
Comissão de depósito	12.196	11.610
Taxa de supervisão	3.128	2.974
Outras comissões	9.125	778
	<u>73.232</u>	<u>55.052</u>
Total	<u>218.732</u>	<u>156.302</u>

O valor de 145.500 euros registado na rubrica de comissão de intermediação, diz respeito a comissão paga a título de intermediação referente ao contrato de arrendamento com o Modelo Continente para o imóvel designado “Prédio Urbano Parede Continente”.

Em 2015 o valor da rubrica de comissão de intermediação era referente à venda do imóvel designado “Alto do Lumiar”.

20. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Fornecimentos e Serviços Externos		
Eletricidade	9.728	9.700
Seguros	13.319	5.976
Condomínio	2.934	4.193
Conservação	32.321	22.934
Gás	4.188	2.742
Auditoria	4.920	4.674
Avaliações	4.262	3.997
Honorários	39.868	47.597
Outros	6.935	135
Total	<u>118.475</u>	<u>101.948</u>

21. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Terrenos	61.104	98.300
Construções	933.139	1.212.469
	<u>994.243</u>	<u>1.310.769</u>
Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários		
Terrenos	(137.750)	(23.150)
Construções	(277.218)	(627.746)
	<u>(414.968)</u>	<u>(650.896)</u>
	<u>579.275</u>	<u>659.873</u>

O valor de 579.275 euros a 31 de dezembro de 2016 é respeitante ao efeito líquido das variações positivas e negativas decorrentes das avaliações dos ativos imobiliários efetuadas por peritos avaliadores independentes.

22. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2016, esta rubrica corresponde às rendas de janeiro a dezembro de 2016 no âmbito dos contratos de arrendamento referentes aos imóveis denominados “Bairro do Restelo, n.º 17”, “Bairro do Restelo, n.º 38” e “Prédio urbano Modelo Continente”.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2015, esta rubrica, para além do referido acima, também incluía as rendas de Janeiro e Fevereiro de 2015 no âmbito do contrato de arrendamento referente ao imóvel denominado “Alto do Lumiar”, e ainda não contemplava as rendas referentes ao “Prédio urbano Modelo Continente”. Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Rendimento em Activos Imobiliários	297.812	81.626
Total	<u>297.812</u>	<u>81.626</u>

23. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

O saldo registado nesta rubrica em 31 de dezembro de 2016 refere-se a juros de depósitos a prazo junto do Banco Português de Gestão (Nota 7). Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2016 e 2015, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Juros e Proveitos Equiparados		
De Depósitos à ordem	-	1
De depósito a prazo	8.170	40.985
Total	<u>8.170</u>	<u>40.986</u>

24. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

O montante total de remunerações do exercício de 2016 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Olissipo, é como segue:

Remunerações	<u>31-dez-16</u>
Remunerações Fixas	31 519
Remunerações Variáveis	0
Total	<u>31 519</u>

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (6%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2016 (555.736 euros).

De referir que o número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2016 foi de 24 pessoas.

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

25. EVENTOS SUBSEQUENTES

Nada a referir.

O Contabilista Certificado

Pelo Conselho de Administração

Relatório de Auditoria

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas de Olissipo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (o OIC), gerido por Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (a Entidade Gestora), que compreendem o Balanço em 31 de dezembro de 2016 (que evidencia um total de 11.864.501 euros e um total de capital do fundo de 9.860.319 euros, incluindo um resultado líquido de 493.935 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 de Olissipo - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado, gerido por Fundbox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., em 31 de dezembro de 2016, 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 OIC 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.

Descrevemos de seguida as matérias relevantes de auditoria do ano corrente:

1. Valorização dos ativos imobiliários

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, O OIC detém imóveis registados ao justo valor no montante de 11.127.039 euros, os quais representam cerca de 94% do total do seu ativo. De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o Fundo investe em imóveis acabados destinados à habitação, escritórios, comércio ou serviços que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda, e ainda prédios rústicos ou mistos.

Os imóveis são valorizados pela média simples dos valores atribuídos por dois peritos avaliadores de imóveis, em cumprimento ao disposto no n.º 4 do art.º 144.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo (RGOIC).

As avaliações imobiliárias têm por base pressupostos para os quais a evolução da conjuntura económica e financeira e a capacidade do mercado em transacionar a oferta disponível são determinantes. A concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações dos mesmos podem resultar em estimativas de avaliação diferentes.

A consideração desta matéria como relevante para a auditoria teve por base a sua materialidade nas demonstrações financeiras e o risco de julgamento inerente nos pressupostos utilizados nas avaliações realizadas pelos peritos avaliadores de imóveis.

A nossa abordagem ao risco de distorção material incluiu uma resposta específica que se traduziu nos seguintes procedimentos principais de auditoria:

- ▶ Entendimento dos procedimentos de controlo interno da Entidade Gestora na valorização dos ativos, designadamente no que respeita à atribuição de responsabilidades na realização destas funções e principais controlos sobre a carteira de imóveis;
- ▶ Testes de revisão analítica para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;
- ▶ Análise dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores de imóveis, aferindo a adequação dos métodos de avaliação utilizados e razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;
- ▶ Verificação da plenitude e consistência das divulgações sobre imóveis nas demonstrações financeiras com os respetivos registos contabilísticos e requisitos regulamentares.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela:

- ▶ preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do OIC de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário;
- ▶ elaboração do Relatório de Gestão, nos termos legais e regulamentares;
- ▶ criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro;
- ▶ adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e
- ▶ avaliação da capacidade do OIC 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 OIC.

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:



- ▶ 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;
- ▶ 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;
- ▶ avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- ▶ 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 OIC 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 OIC descontinue as suas atividades;
- ▶ 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;
- ▶ 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 identificado durante a auditoria;
- ▶ 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;
- ▶ 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 percebidas 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 nº8 do artigo 161º 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, 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

Dando cumprimento ao 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:



- ▶ Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 26 de Agosto de 2016 para o mandato compreendido entre 2016 e 2017.
- ▶ O órgão de gestão da Entidade Gestora 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.
- ▶ Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparamos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora nesta data.
- ▶ Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, número 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao OIC e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.

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

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

- ▶ O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- ▶ 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;
- ▶ O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- ▶ 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;
- ▶ O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- ▶ O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- ▶ O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 9 de março de 2017

Ernst & Young Audit & Associados - SROC, S.A.
Sociedade de Revisores Oficiais de Contas
Representada por:

Ana Salcedas

Ana Rosa Ribeiro Salcedas Montes Pinto - ROC n.º 1230
Registada na CMVM com o n.º 20160841