

OLISSIPO

2018



RELATÓRIO E CONTAS

FUNDBOX SGFII

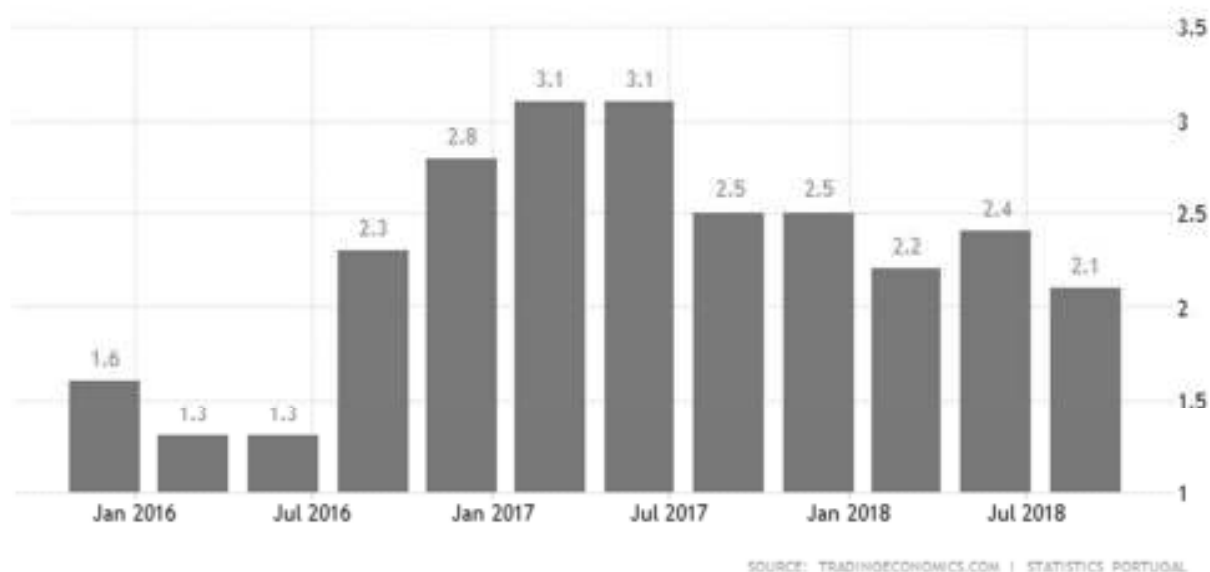
Europe's Most Western Fund Manager





AMBIENTE DE NEGÓCIO

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



Evolução das taxas de crescimento do PIB yoy

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

em 2008, e assim marcando a recuperação das perdas acumuladas nos anos da Grande Recessão. No final de Novembro, o Orçamento do Estado para 2019 foi aprovado, com um deficit record de 0,2% do PIB, indicativo da política de rigor orçamental eleita pelo Governo, muito apoiada na redução drástica dos níveis do investimento público. A taxa de desemprego interrompeu a sua trajectória de descida, mantendo-se estável nos 6,7%, o que contribuiu para que o consumo privado tenha evoluído favoravelmente e contrariado a queda das exportações. A actividade do Fundo decorreu pois num ambiente de recuperação na primeira metade do ano, com sinais de abrandamento a partir do terceiro trimestre.

ACTIVIDADE DO FUNDO

Durante o exercício de 2018 a carteira do Fundo não sofreu alterações, tendo a actividade sido dirigida para a manutenção dos imóveis em carteira, renovação de arrendamentos por saída de arrendatário e renegociação de contratos de arrendamento.

O Fundo mantém o financiamento com o Banco Santander, contraído para financiamento à construção do imóvel sito na Praça Mário de Azevedo Gomes, união das freguesias de Carcavelos e Parede, onde funciona uma loja “Continente Bom dia”.

INVESTIMENTOS DO EXERCÍCIO

Não foram efectuadas aquisições de imóveis em 2018.

ALIENAÇÕES DO EXERCÍCIO

Não foram efectuadas alienações de imóveis em 2018.

COMENTÁRIO AOS RESULTADOS

O resultado do exercício de 2018 é positivo no valor de € 186.557, valor para o qual contribuíram essencialmente os rendimentos de activos imobiliários.

PROPOSTA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Atendendo aos resultados acumulados do Fundo, ao passivo bancário contratado e ao interesse dos participantes, propõe-se que seja distribuído o valor de € 120.000 (cento e vinte mil euros).

AGRADECIMENTOS

A Sociedade Gestora manifesta os seus agradecimentos

- À EY, Auditora do Olissipo pelo zelo colocado no acompanhamento da actividade;
- Ao Banco Português de Gestão, Depositário do Olissipo, pela confiança depositada;
- Ao Banco Santander, credor hipotecário do Olissipo, pelo capital disponibilizado.

Lisboa, 22 de Fevereiro de 2019

Pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles
Administrador Delegado

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade
Administrador Delegado

OLISSIPO - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

| ACTIVO | Notas | 2018 | | | 2017 | | PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO | Notas | 2018 | 2017 |
|---|-------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|---|-------|-------------------|-------------------|
| | | Activo bruto | Mais valias | menos valias | Activo líquido | Activo líquido | | | | |
| ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | | | | | | | CAPITAL DO FUNDO | | | |
| Terrenos | 1 e 3 | 1.039.821 | 722.713 | (202.435) | 1.560.100 | 1.569.593 | Unidades de participação | 2 | 6.462.150 | 6.462.150 |
| Construções | 1 e 3 | 7.892.317 | 2.274.602 | (43.405) | 10.123.514 | 10.274.254 | Variações patrimoniais | 2 | 572.850 | 572.850 |
| Total de activos imobiliários | | <u>8.932.138</u> | <u>2.997.316</u> | <u>(245.840)</u> | <u>11.683.614</u> | <u>11.843.847</u> | Resultados transitados | 2 | 3.708.860 | 2.825.319 |
| | | | | | | | Resultados distribuídos | 2 | (57.000) | - |
| DISPONIBILIDADES | | | | | | | Resultado líquido do exercício | 2 | 186.557 | 883.542 |
| Caixa | 7 | 24 | | | 24 | 71 | Total do Capital do Fundo | | <u>10.873.417</u> | <u>10.743.860</u> |
| Depósitos à ordem | 7 | 135.934 | | | 135.934 | 83.610 | | | | |
| Depósitos a prazo e com pré-aviso | 7 | - | | | - | - | CONTAS DE TERCEIROS | | | |
| Total das disponibilidades | | <u>135.958</u> | | | <u>135.958</u> | <u>83.680</u> | Comissões e outros encargos a pagar | 16 | 11.918 | 10.134 |
| | | | | | | | Outras contas de credores | 16 | 60.494 | 41.274 |
| CONTAS DE TERCEIROS | | | | | | | Empréstimos não titulados | 16 | 1.006.307 | 1.138.201 |
| Outras contas de devedores | 14 | 15.255 | | | 15.255 | 35.939 | Adiantamentos por venda de imóveis | 16 | - | - |
| Total dos valores a receber | | <u>15.255</u> | | | <u>15.255</u> | <u>35.939</u> | Total de valores a pagar | | <u>1.078.719</u> | <u>1.189.609</u> |
| | | | | | | | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | | | | | ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | |
| Acréscimos de proveitos | 15 | - | | | - | - | Acréscimos de custos | 17 | 21.544 | 31.244 |
| Despesas com custo diferido | 15 | 4.270 | | | 4.270 | 4.058 | Receitas com proveito diferido | 17 | 3.514 | 2.811 |
| Outros acréscimos e diferimentos | 15 | 138.096 | | | 138.096 | - | Outros acréscimos e diferimentos | 17 | - | - |
| Total de acréscimos e diferimentos activos | | <u>142.367</u> | | | <u>142.367</u> | <u>4.058</u> | Total de acréscimos e diferimentos passivos | | <u>25.058</u> | <u>34.055</u> |
| Total do Activo | | <u>9.225.718</u> | <u>2.997.316</u> | <u>(245.840)</u> | <u>11.977.194</u> | <u>11.967.524</u> | Total do Passivo e Capital do Fundo | | <u>11.977.194</u> | <u>11.967.524</u> |
| | | | | | | | | | | |
| Total do número de unidades de participação | 2 | | | | 646.215 | 646.215 | Valor unitário da unidade de participação | 2 | 16,8263 | 16,6258 |

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

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

| | Notas | 2018 | 2017 | | Notas | 2018 | 2017 |
|--|-------|---------|-----------|--|-------|---------|-----------|
| CUSTOS E PERDAS CORRENTES | | | | PROVEITOS E GANHOS CORRENTES | | | |
| Juros e custos equiparados: | | | | Juros e proveitos equiparados: | | | |
| De operações correntes | 18 | 13.157 | 19.268 | Outras, de operações correntes | 23 | - | - |
| Comissões: | | | | Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários | 21 | 264.837 | 719.895 |
| Em activos imobiliários | 19 | 3.075 | - | Em activos imobiliários | 22 | 399.090 | 386.516 |
| Outras, de operações correntes | 19 | 70.976 | 67.131 | Rendimentos de activos imobiliários | | | |
| Perdas em operações financeiras e activos imobiliários | | | | Total de proveitos e ganhos correntes | | 663.927 | 1.106.411 |
| Em activos imobiliários | 21 | 274.607 | 6.709 | | | | |
| Impostos e taxas: | | | | PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS | | | |
| Imposto sobre rendimento | 12 | - | - | Ganhos de exercícios anteriores | | 16.647 | - |
| Impostos indirectos | 12 | 28.167 | 32.487 | Total de proveitos e ganhos eventuais | | 16.647 | - |
| Fornecimentos e serviços externos | 20 | 104.036 | 97.273 | | | | |
| Total de custos e perdas correntes | | 494.017 | 222.869 | PERDA DO EXERCÍCIO | 2 | - | - |
| CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS | | | | | | 680.574 | 1.106.411 |
| Perdas de exercícios anteriores | | - | - | | | | |
| Total de custos e perdas eventuais | | - | - | Resultados eventuais | | 16.647 | - |
| LUCRO DO EXERCÍCIO | 2 | 186.557 | 883.542 | Resultados antes de imposto sobre o rendimento | | 186.557 | 883.542 |
| | | 680.574 | 1.106.411 | Resultados líquidos do período | | 186.557 | 883.542 |
| Resultados na carteira de títulos | | - | - | | | | |
| Resultados de activos imobiliários | | 285.285 | 1.002.428 | | | | |
| Resultados correntes | | 169.910 | 883.542 | | | | |

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

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 2018 E 2017

(Montantes expressos em Euros)

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|------------------|------------------|
| <u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u> | | |
| Recebimentos: | | |
| Subscrição de unidades de participação | - | - |
| Pagamentos: | | |
| Pagamento de rendimentos aos participantes | (57.000) | - |
| Fluxo das operações sobre as unidades do fundo | (57.000) | - |
| <u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u> | | |
| Recebimentos: | | |
| Alienação de activos imobiliários (Nota 1) | - | - |
| Rendimentos de activos imobiliários | 486.578 | 467.184 |
| Adiantamentos por conta da venda de activos imobiliários | - | - |
| | <u>486.578</u> | <u>467.184</u> |
| Pagamentos: | | |
| Aquisição de activos imobiliários (Nota 1) | - | (52.458) |
| Comissões de activos imobiliários | - | - |
| Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários | (40.867) | (47.031) |
| Outros pagamentos de activos imobiliários | - | - |
| | <u>(40.867)</u> | <u>(99.488)</u> |
| | <u>445.711</u> | <u>367.695</u> |
| <u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u> | | |
| Recebimentos: | | |
| Juros de depósitos bancários | - | - |
| Empréstimos obtidos | - | - |
| Impostos e taxas | 9.813 | 575.632 |
| | <u>9.813</u> | <u>575.632</u> |
| Pagamentos: | | |
| Comissão de gestão | (53.583) | (50.193) |
| Comissão de depositário | (13.303) | (12.469) |
| Juros devedores de depósitos bancários e empréstimos | (13.803) | (20.473) |
| Impostos e taxas | (76.816) | (39.897) |
| Reembolso de empréstimos | (131.894) | (716.156) |
| Outros pagamentos correntes | (56.847) | (57.024) |
| | <u>(346.246)</u> | <u>(896.212)</u> |
| Fluxo das operações de gestão corrente | (336.433) | (320.580) |
| Saldo dos fluxos de caixa do exercício | 52.278 | 47.116 |
| Disponibilidades no início do exercício | 83.680 | 36.564 |
| Disponibilidades no fim do exercício | 135.958 | 83.680 |

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

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 seiscentos 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. Já no decorrer do ano de 2017, esta taxa passou a corresponder a 0,026‰ (0,0266‰ anteriormente). 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 2018
(Montantes expressos em Euros)

1. ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, 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 | | | | | | |
| 2018 | | | | | | | | | |
| Courelas das Silveiras (Prédio misto) | 2017 | 675.000 | 12.308 | - | 687.308 | 483.292 | 1.170.600 | 1.170.600 | - |
| Terreno Montes Juntos - Guia (rústico) | 2017 | 270.000 | 4.210 | - | 274.210 | (201.060) | 73.150 | 73.150 | - |
| Courelas das Silveiras (Prédio rústico) | 2017 | 75.000 | 3.303 | - | 78.303 | 238.047 | 316.350 | 316.350 | - |
| | | <u>1.020.000</u> | <u>19.821</u> | <u>-</u> | <u>1.039.821</u> | <u>520.279</u> | <u>1.560.100</u> | <u>1.560.100</u> | <u>-</u> |
| Prédio Urbano Parede Continente | 2017 | 2.200.000 | 21.453 | 2.482.290 | 4.703.743 | 816.707 | 5.520.450 | 5.520.450 | - |
| | | <u>2.200.000</u> | <u>21.453</u> | <u>2.482.290</u> | <u>4.703.743</u> | <u>816.707</u> | <u>5.520.450</u> | <u>5.520.450</u> | <u>-</u> |
| Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto) | 2017 | 1.110.000 | 14.155 | - | 1.124.155 | (43.405) | 1.080.750 | 1.080.750 | - |
| Quinta da Marinha, Lote 6 | 2017 | 630.000 | 18.981 | 10.841 | 659.822 | 822.428 | 1.482.250 | 1.482.250 | - |
| Bairro do Restelo, nº 17 | 2017 | 275.000 | 14.288 | - | 289.288 | 311.462 | 600.750 | 600.750 | - |
| Bairro do Restelo, nº 36 | 2017 | 220.000 | 9.998 | 372.799 | 602.797 | 117.517 | 720.314 | 720.314 | - |
| Bairro do Restelo, nº 38 | 2017 | 275.000 | 14.612 | 222.900 | 512.511 | 206.489 | 719.000 | 719.000 | - |
| | | <u>2.510.000</u> | <u>72.034</u> | <u>606.540</u> | <u>3.188.573</u> | <u>1.414.491</u> | <u>4.603.064</u> | <u>4.603.064</u> | <u>-</u> |
| | | <u>5.730.000</u> | <u>113.308</u> | <u>3.088.830</u> | <u>8.932.138</u> | <u>2.751.476</u> | <u>11.683.614</u> | <u>11.683.614</u> | <u>-</u> |
| 2017 | | | | | | | | | |
| Imóvel | Ano de avaliação | Custo de aquisição | Despesas imputadas ao imóvel | Obras | Total | Mais valias potenciais | Valor venal | Valor de avaliação | Valia adicional |
| Courelas das Silveiras (Prédio misto) | 2017 | 675.000 | 12.308 | - | 687.308 | 481.142 | 1.168.450 | 1.168.450 | - |
| Terreno Montes Juntos - Guia (rústico) | 2017 | 270.000 | 4.210 | - | 274.210 | (202.435) | 71.775 | 71.775 | - |
| Courelas das Silveiras (Prédio rústico) | 2017 | 75.000 | 3.303 | - | 78.303 | 251.065 | 329.368 | 329.368 | - |
| | | <u>1.020.000</u> | <u>19.821</u> | <u>-</u> | <u>1.039.821</u> | <u>529.772</u> | <u>1.569.593</u> | <u>1.569.593</u> | <u>-</u> |
| Prédio Urbano Parede Continente | 2017 | 2.200.000 | 156.490 | 2.482.290 | 4.838.780 | 786.220 | 5.625.000 | 5.625.000 | - |
| | | <u>2.200.000</u> | <u>156.490</u> | <u>2.482.290</u> | <u>4.838.780</u> | <u>786.220</u> | <u>5.625.000</u> | <u>5.625.000</u> | <u>-</u> |
| Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto) | 2017 | 1.110.000 | 14.155 | - | 1.124.155 | (75.705) | 1.048.450 | 1.048.450 | - |
| Quinta da Marinha, Lote 6 | 2017 | 630.000 | 18.981 | 10.841 | 659.822 | 743.879 | 1.403.702 | 1.403.702 | - |
| Bairro do Restelo, nº 17 | 2017 | 275.000 | 14.288 | - | 289.288 | 419.930 | 709.218 | 709.218 | - |
| Bairro do Restelo, nº 36 | 2017 | 220.000 | 9.998 | 388.225 | 618.223 | 133.870 | 752.094 | 752.094 | - |
| Bairro do Restelo, nº 38 | 2017 | 275.000 | 14.612 | 222.900 | 512.511 | 223.280 | 735.791 | 735.791 | - |
| | | <u>2.510.000</u> | <u>72.034</u> | <u>621.966</u> | <u>3.204.000</u> | <u>1.445.254</u> | <u>4.649.254</u> | <u>4.649.254</u> | <u>-</u> |
| | | <u>5.730.000</u> | <u>248.345</u> | <u>3.104.256</u> | <u>9.082.601</u> | <u>2.761.246</u> | <u>11.843.847</u> | <u>11.843.847</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 2018 encontram-se arrendados os imóveis denominados “Bairro do Restelo, nº 17”, “Bairro do Restelo, nº 38” e “Bairro do Restelo, nº 36”.

Durante o ano de 2017 foram concluídas as obras no imóvel “Bairro do Restelo, nº 36”, tendo o mesmo passado a ser arrendado a partir de Outubro de 2017 através de contrato de arrendamento com duração de 10 anos.

Já no ano de 2016, havia sido concluído o projecto de construção nos terrenos sitos na Parede, 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 2018 e 2017 pode ser resumido da seguinte forma:

| | Construções | Terrenos | Total dos Ativos Imobiliários |
|---|-------------|-----------|-------------------------------|
| Saldo em 31 de Dezembro de 2017 | 10.274.254 | 1.569.593 | 11.843.847 |
| Aquisição de imóveis | - | - | - |
| Alienação de imóveis | - | - | - |
| Despesas e registos de aquisição de imóveis | (135.037) | - | (135.037) |
| Obras | (15.426) | - | (15.426) |
| Valorização de imóveis no exercício (Nota 21) | (277) | (9.493) | (9.793) |
| Saldo em 31 de Dezembro de 2018 | 10.123.514 | 1.560.100 | 11.683.614 |

O decréscimo de 135.037 euros em Despesas e registos de aquisição de imóveis respeita ao desconhecimento do montante pago a título de IMT na aquisição do imóvel “Prédio Urbano Parede Continente”, uma vez que em 14 de Dezembro de 2018 foi proferida pelo CAAD (Centro de Arbitragem Administrativa) decisão favorável ao Fundo no âmbito do pedido de pronúncia arbitral sobre a reclamação de isenção do referido imposto.

A diminuição registada nas Obras, no montante de 15.426 euros, diz respeito à nota de crédito emitida pela Turcocel correspondente a um desconto de 5% sobre o valor total da empreitada do imóvel “Bairro do Restelo, nº 36” conforme contratualizado entre as partes.

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 2018 e 2017 foi o seguinte:

OLISSIPO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

| | 2018 | | | | Saldo em 31-12-2018 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2017 | 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 | 2.825.319 | 883.542 | - | - | 3.708.860 |
| Resultados distribuídos | - | - | (57.000) | - | (57.000) |
| Resultado líquido do exercício | 883.542 | (883.542) | - | 186.557 | 186.557 |
| | <u>10.743.860</u> | <u>-</u> | <u>(57.000)</u> | <u>186.557</u> | <u>10.873.417</u> |
| Número de unidades de participação | <u>646.215</u> | | | | <u>646.215</u> |
| Valor da unidade de participação | <u>16,6258</u> | | | | <u>16,8263</u> |

| | 2017 | | | | Saldo em 31-12-2017 |
|------------------------------------|------------------------|------------------------------|-----------------------------------|--------------------------------------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2016 | 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 | 2.331.384 | 493.935 | - | - | 2.825.319 |
| Resultados distribuídos | - | - | - | - | - |
| Resultado líquido do exercício | 493.935 | (493.935) | - | 883.542 | 883.542 |
| | <u>9.860.319</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>883.542</u> | <u>10.743.860</u> |
| Número de unidades de participação | <u>646.215</u> | | | | <u>646.215</u> |
| Valor da unidade de participação | <u>15,2586</u> | | | | <u>16,6258</u> |

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 durante o ano de 2018 rendimentos aos seus participantes no montante de 57.000 euros.

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

OLISSIPO – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2018, a carteira de ativos imobiliários tinha a seguinte composição:

| Imóvel/Terreno | Área (m ²) | Valor de aquisição | Data de avaliação | Avaliador | 2018 | | Avaliador | Valor de avaliação | Valor do Imóvel | Localização |
|---|------------------------|--------------------|-------------------|-------------|-------------------|--------------------|-----------|--------------------|-------------------|-------------|
| | | | | | Data de avaliação | Valor de avaliação | | | | |
| 1. Imóveis situados em Portugal | | | | | | | | | | |
| 1.1 Terrenos | | | | | | | | | | |
| Courelas das Silveiras (Prédio misto) | 87.250 | 687.308 | 16-11-2018 | Luso Roux | 1.155.288 | 16-11-2018 | Curvelo | 1.186.000 | 1.170.688 | Redondo |
| Courelas das Silveiras (Prédio misto) | 61.000 | 78.303 | 16-11-2018 | Curvelo | 315.888 | 16-11-2018 | Luso Roux | 317.700 | 316.358 | Redondo |
| Terreno Montas Juntas - Guia (rústico) | 5.860 | 274.210 | 16-11-2018 | Curvelo | 73.888 | 16-11-2018 | Luso Roux | 73.300 | 73.158 | Guia |
| Total de Terrenos | | 1.039.821 | | | 1.543.288 | | | 1.577.000 | 1.560.188 | |
| 1.4 Construções | | | | | | | | | | |
| 1.4.1 Arrendadas | | | | | | | | | | |
| Beiro Restelo nº 17, Lisboa | 310 | 289.288 | 16-11-2018 | Luso Roux | 586.588 | 16-11-2018 | Curvelo | 615.000 | 600.758 | Lisboa |
| Beiro Restelo nº 36, Lisboa | 232 | 512.511 | 16-11-2018 | Curvelo | 718.888 | 16-11-2018 | Luso Roux | 728.000 | 719.888 | Lisboa |
| Prédio Urbano Paróde Continte | 2.464 | 4.783.743 | 24-04-2018 | Luso Roux | 5.360.888 | 24-04-2018 | Curvelo | 5.688.000 | 5.520.458 | Cascais |
| Beiro do Restelo, nº 36 | 291 | 682.797 | 06-09-2018 | Prime Yield | 712.628 | 06-09-2018 | TKA | 728.000 | 720.314 | Lisboa |
| 1.4.2 Não Arrendadas | | | | | | | | | | |
| Quinta da Ilarinha, Lote 6 | 1.025 | 659.622 | 16-11-2018 | Curvelo | 1.419.888 | 16-11-2018 | Luso Roux | 1.545.500 | 1.482.258 | Cascais |
| Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto) | 250 | 1.124.155 | 16-11-2018 | Curvelo | 1.032.888 | 16-11-2018 | Luso Roux | 1.129.500 | 1.080.758 | Guia |
| Total de Construções | | 7.882.317 | | | 9.629.628 | | | 10.418.000 | 10.123.514 | |
| Total de Imóveis | | 8.922.138 | | | 11.172.228 | | | 11.995.000 | 11.683.614 | |

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| Contas | 2018 | | | Saldo em 31-12-2018 |
|-------------------|------------------------|----------|----------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2017 | Aumentos | Reduções | |
| Numerário | 71 | | | 24 |
| Depósitos à ordem | 83.610 | | | 135.934 |
| Depósitos a prazo | - | - | - | - |
| Total | 83.680 | - | - | 135.958 |

| Contas | 2017 | | | Saldo em 31-12-2017 |
|-------------------|------------------------|----------|----------|------------------------|
| | Saldo em 31-12-2016 | Aumentos | Reduções | |
| Numerário | 5 | | | 71 |
| Depósitos à ordem | 36.560 | | | 83.610 |
| Depósitos a prazo | - | - | - | - |
| Total | 36.564 | - | - | 83.680 |

10. DÍVIDAS A TERCEIROS COBERTAS POR GARANTIAS REAIS

A 31 de Dezembro de 2018 e 2017 o valor de dívidas a terceiros cobertas por garantias reais prestadas pelo Fundo decompõem-se conforme segue:

| Rubrica do Balanço | Valores | 2018 | |
|-------------------------------|------------------|--|------------------|
| | | Garantias Prestadas | |
| | | Natureza | Valor |
| Empréstimos não titulados (i) | 1.006.307 | Hipoteca do imóvel "Prédio Urbano Parede Continente" | 5.520.450 |
| Total | 1.006.307 | | 5.520.450 |

| Rubrica do Balanço | Valores | 2017 | |
|---------------------------|------------------|--|------------------|
| | | Garantias Prestadas | |
| | | Natureza | Valor |
| Empréstimos não titulados | 1.138.201 | Hipoteca do imóvel "Prédio Urbano Parede Continente" | 5.625.000 |
| Total | 1.138.201 | | 5.625.000 |

(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 era a Euribor a 12 meses acrescida de um *spread* de 1,25%, tendo esta sido reembolsada em Junho de 2017. 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.

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. 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 2018 e 2017 apresentam a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Imposto sobre o Rendimento: | | |
| Mais valias | - | - |
| IRC Aplicação Financeira | - | - |
| IRC Rendimentos Prediais | - | - |
| | <u>-</u> | <u>-</u> |
| Impostos Indiretos: | | |
| Imposto do Selo | 5.969 | 7.319 |
| Imposto Municipal sobre Imóveis | 22.197 | 25.168 |
| | <u>28.167</u> | <u>32.487</u> |
| Total de Impostos suportados | <u><u>28.167</u></u> | <u><u>32.487</u></u> |

14. CONTAS DE TERCEIROS - ATIVO

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Outras contas de devedores | | |
| Devedores | 1.021 | 2.401 |
| IVA a recuperar | 14.234 | 33.538 |
| Total | <u><u>15.255</u></u> | <u><u>35.939</u></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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018
(Montantes expressos em Euros)

O crédito de imposto no montante de 14.234 euros corresponde a valores de IVA pagos em excesso no âmbito da empreitada de construção da referida loja Continente Bom dia e ainda não regularizados em benefício do Fundo.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ATIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|----------------------------------|-----------------------|---------------------|
| Acréscimos de proveitos | | |
| Juros de depósitos a prazo | - | - |
| Despesas com custo diferido | | |
| Seguros antecipados | 4.270 | 4.058 |
| Outros acréscimos e diferimentos | 138.096 | - |
| Total | <u><u>142.367</u></u> | <u><u>4.058</u></u> |

O saldo em aberto na rubrica de despesas com custos diferidos diz respeito ao montante de seguros com os imóveis do Fundo já pagos e respeitantes ao exercício de 2019. Em 2018, e na sequência de decisão favorável do CAAD no âmbito de pedido de restituição do IMT liquidado aquando da aquisição do imóvel "Prédio Urbano Parede Continente" pelo Fundo, desreconheceu-se do valor de aquisição o montante de IMT liquidado (135.037 euros) e registou-se como um valor a receber da Autoridade Tributária (AT) em "Outros acréscimos e diferimentos" acrescido das taxas de arbitragem pagas (3.060 euros) que também são a cargo da AT. Adicionalmente, ver quadro com movimentação dos ativos imobiliários constante da Nota 1, na qual é identificado o desreconhecimento do montante de 135.037 euros.

16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Comissões e outros encargos a pagar | | |
| Sociedade Gestora | 4.566 | 4.566 |
| Banco Depositário | 3.379 | 3.287 |
| Avaliadores de imóveis | 3.690 | 1.722 |
| Autoridades de Supervisão | 283 | 559 |
| | <u>11.918</u> | <u>10.134</u> |
| Outras contas de credores | | |
| Impostos sobre o rendimento | 490 | 275 |
| IVA a Pagar | 41.474 | - |
| Imposto Municipal sobre Imóveis | | |
| Do período | - | - |
| Outros credores | | |
| Credores por fornecimento e serviços de terceiros | 16.030 | 39.199 |
| Cauções de contratos de arrendamento | 2.500 | 1.800 |
| | <u>60.494</u> | <u>41.274</u> |
| Empréstimos Não Titulados | | |
| Santander Totta | 1.006.307 | 1.138.201 |
| Santander Totta (IVA) | - | - |
| | <u>1.006.307</u> | <u>1.138.201</u> |
| Total | <u><u>1.078.719</u></u> | <u><u>1.189.609</u></u> |

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas têm a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Acrescimos de Custos | | |
| Juros e Custos Equipar. a Liquidar | 541 | 655 |
| Imposto do Selo | 1.368 | 1.344 |
| Imposto Municipal sobre Imóveis | | |
| Do período | 14.365 | 20.899 |
| De períodos anteriores | - | - |
| IRC Aplicações Financeiras | - | - |
| Outros fornecedores | 5.270 | 8.345 |
| | <u>21.544</u> | <u>31.244</u> |
| Receitas com Provento Diferido | | |
| Rendas | 3.514 | 2.811 |
| Outros | - | - |
| Total | <u><u>25.058</u></u> | <u><u>34.055</u></u> |

18. JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------------|----------------------|----------------------|
| Juros e Custos Equiparados | | |
| De depósitos à ordem | - | - |
| De Empréstimos Não Titulados | 13.157 | 19.268 |
| Total | <u><u>13.157</u></u> | <u><u>19.268</u></u> |

19. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| Comissão intermediação | | |
| Em ativos imobiliários | 3.075 | - |
| | <u>3.075</u> | <u>-</u> |
| Outras, de operações correntes | | |
| Comissão de gestão | 53.583 | 50.549 |
| Comissão de depósito | 13.396 | 12.637 |
| Taxa de supervisão | 3.347 | 3.167 |
| Outras comissões | 651 | 779 |
| | <u>70.976</u> | <u>67.131</u> |
| Total | <u><u>74.051</u></u> | <u><u>67.131</u></u> |

20. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, esta rubrica tem a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Fornecimentos e Serviços Externos | | |
| Água | 127 | 1.592 |
| Eletricidade | 8.845 | 12.954 |
| Seguros | 9.796 | 10.518 |
| Condomínio | 6.532 | 1.541 |
| Conservação | 30.014 | 26.278 |
| Gás | 4.481 | 2.833 |
| Auditoria | 4.920 | 5.166 |
| Avaliações | 4.840 | 4.908 |
| Honorários | 33.282 | 24.388 |
| Outros | 1.199 | 7.095 |
| Total | <u><u>104.036</u></u> | <u><u>97.273</u></u> |

21. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|------------------|----------------|
| Ganhos em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários | | |
| Terrenos | 3.525 | 89.425 |
| Construções | <u>261.312</u> | <u>630.470</u> |
| | <u>264.837</u> | <u>719.895</u> |
| Perdas em Operações Financeiras e Ativos Imobiliários | | |
| Terrenos | (13.018) | (3.086) |
| Construções | <u>(261.589)</u> | <u>(3.623)</u> |
| | <u>(274.607)</u> | <u>(6.709)</u> |
| | <u>(9.770)</u> | <u>713.185</u> |

O valor de -9.770 euros a 31 de dezembro de 2018, respeitante ao efeito líquido das variações positivas e negativas decorrentes das avaliações dos ativos imobiliários efetuadas por peritos avaliadores independentes, está influenciado por dois efeitos positivos extraordinários:

- 1- Desreconhecimento de 135.037 euros do valor de aquisição do imóvel "Prédio Urbano Parede Continente" (ver Nota 1);
- 2- Desreconhecimento de 15.426 euros do valor das obras do imóvel "Bairro do Restelo, nº 36" (ver Nota 1).

22. RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de dezembro de 2018, esta rubrica corresponde às rendas de janeiro a dezembro de 2018 no âmbito dos contratos de arrendamento referentes aos imóveis denominados “Bairro do Restelo, n.º 17”, “Bairro do Restelo, n.º 38”, “Bairro do Restelo, n.º 36” e “Prédio urbano Modelo Continente”.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Rendimentos de imóveis | 399.090 | 386.516 |
| Total | <u><u>399.090</u></u> | <u><u>386.516</u></u> |

23. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2018 e 2017, estas rubricas não apresentavam saldo.

24. REMUNERAÇÕES PAGAS PELA SOCIEDADE GESTORA

O montante total de remunerações do exercício de 2018 pagas pela Fund Box – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. aos seus colaboradores no âmbito da gestão do Fundo Olissipo, é como segue:

| | |
|------------------------|----------------------|
| Remunerações | <u>31-dez-18</u> |
| Remunerações Fixas | 21.549 |
| Remunerações Variáveis | 0 |
| Total | <u><u>21.549</u></u> |

O valor acima apurado baseou-se no peso do ativo líquido do fundo (3%) no ativo líquido da totalidade dos fundos geridos pela sociedade gestora aplicado ao total de remunerações pagas aos colaboradores dessa sociedade durante o ano de 2018 (634.417 euros). De referir que o montante de 634.417 euros inclui montante pago a entidade terceira pela prestação de serviços dos colaboradores do Departamento de Operações que anteriormente eram colaboradores da Fund Box SGFII.

O número de colaboradores afetos à gestão do fundo ao longo do ano de 2018 foi de 21 pessoas.

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

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 2018 (que evidencia um total de ativo de 11.977.194 euros e um total de capital do fundo de 10.873.417 euros, incluindo um resultado líquido de 186.557 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 2018, 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:

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

Ativos Imobiliários

Conforme detalhadamente divulgado nas notas 1 e 3 do Anexo às Demonstrações Financeiras, o OIC detém imóveis registados ao justo valor, na rubrica de Ativos imobiliários, no montante de 11.683.614 euros, os quais representam cerca de 98% do total do seu ativo.

De acordo com o previsto no Regulamento de Gestão, o OIC investe em imóveis acabados destinados a

Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

Realizámos procedimentos de auditoria nesta área, os quais incluíram:

- I. Compreensão dos procedimentos de controlo interno da Entidade gestora na valorização dos ativos, nomeadamente no que respeita à atribuição de responsabilidade na realização destas funções e principais controlos sobre a carteira de imóveis;

Descrição dos riscos de distorção material mais significativos

habitação, escritórios, comércio ou serviços, que se enquadrem no mercado de arrendamento e de compra e venda.

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

Considerando a relevância do valor dos imóveis na totalidade do balanço e dado que as avaliações imobiliárias têm por base pressupostos, cuja influência da conjuntura económica e financeira bem como a capacidade do mercado em transacionar são determinantes, a concretização do valor de avaliação dependerá da verificação dos referidos pressupostos pelo que quaisquer alterações podem resultar em estimativas diferentes do justo valor apresentado.

Síntese da nossa resposta aos riscos de distorção material mais significativos

- II. Procedimentos analíticos para aferir sobre a evolução dos saldos nas demonstrações financeiras e entendimento dos fatores subjacentes às principais variações;
- III. Inspeção dos relatórios de avaliação elaborados pelos peritos avaliadores independentes contratados pela Entidade gestora, aferindo quanto à adequabilidade dos métodos de avaliação utilizados e à razoabilidade dos pressupostos assumidos, tendo por base dados de mercado;
- IV. Teste ao cumprimento dos critérios de valorização de imóveis e das regras de pluralidade e rotatividade dos peritos avaliadores de imóveis definidas no RGOIC;
- V. Análise das divulgações efetuadas nas Demonstrações Financeiras do OIC e a respetiva conformidade com os requisitos contabilísticos aplicáveis.

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 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 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) n.º 537/2014

Dando cumprimento ao artigo 10.º do Regulamento (UE) n.º 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- Fomos nomeados auditores do OIC pela primeira vez em 26 de Agosto de 2016 para o mandato compreendido entre 2016 e 2017. A 9 de Janeiro de 2019 foi efetuada uma adenda para o exercício de 2018.
- 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 preparámos 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, 29 de Março de 2019

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

A handwritten signature in blue ink, which reads 'Sílvia Maria Teixeira da Silva'.

Sílvia Maria Teixeira da Silva - ROC nº 1636
Registado na CMVM com o nº 20161246