

# OLISSIPO – FUNDO ESPECIAL FECHADO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



2013

## Relatório de gestão

O Fundo Olissipo foi constituído em 27 de Abril de 2006 e realizou em Fevereiro de 2013 o primeiro aumento de capital, no valor de 2.5 Milhões de euros. Este aumento de capital visou possibilitar a concretização da aquisição de uma fracção comercial sita no Alto do Lumiar.

A Fund Box assumiu a gestão do Fundo Olissipo em 1 de Setembro de 2013, após autorização do Conselho Directivo da CMVM para substituição da anterior sociedade gestora do Fundo.

# Olissipo – Fundo especial fechado de investimento imobiliário

## RELATÓRIO DE GESTÃO

### AMBIENTE DE NEGÓCIO

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

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

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

## ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo Olissipo realizou em Fevereiro de 2013 um aumento de capital no valor de 2,5 milhões de euros. Este aumento de capital teve como finalidade a aquisição da fracção autónoma A sita no piso 0 do Lote 99-012, destinada a comércio e onde se encontra instalado um supermercado Pingo Doce. A escritura de aquisição deste imóvel celebrou-se em finais de Julho.

Em 2013 iniciou-se também a obra de ampliação e remodelação da moradia sita no nº 38 da Rua Duarte Pacheco, em Lisboa, que se prevê concluir ainda no decorrer do segundo trimestre de 2014. Encontra-se em fase de projecto a obra de ampliação e remodelação do nº 36 da mesma rua.

Em Abril de 2013 o Fundo efectuou uma distribuição parcial de resultados, no valor de 36 mil euros.

### Comentário aos resultados

Em 31 de Dezembro de 2013 os imóveis propriedade do Fundo Olissipo encontram-se registados à média das avaliações efectuadas pelos peritos avaliadores do Fundo, valor que contribui para o resultado registado no exercício no total de € 1.109.032.

### Proposta de distribuição de resultados

Atendendo aos resultados do exercício de 2013, à situação líquida do Fundo, às perspectivas de desenvolvimento da actividade e ao interesse dos participantes, o Conselho de Administração propõe uma distribuição de resultados aos participantes do Fundo no valor total de € 47.000 (quarenta e sete mil euros).

### 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 – Deloitte - pelo profissionalismo e independência no trabalho realizado.

## Perspectivas para 2014

As perspectivas para 2014 vão no sentido de continuidade dos actuais arrendamentos e prossecução de obras de reabilitação em alguns dos imóveis do Fundo, com vista à concretização de novos arrendamentos.

Lisboa, 21 de Março de 2014

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

---

Joaquim Miguel Calado Cortes de Meirelles, Administrador Delegado

---

Manuel Joaquim Guimarães Monteiro de Andrade, Administrador Delegado

OLISSIPO - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

BALANÇOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO	Notas	2013			2012		PASSIVO E CAPITAL DO FUNDO	Notas	2013	2012
		Activo bruto	Mais valias	Menos valias	Activo líquido	Activo líquido				
<b>ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</b>							<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
Terrenos	1 e 3	1.039.821	655.839	(127.460)	1.568.200	1.172.655	Unidades de participação	2	6.462.150	4.535.000
Construções	1 e 3	6.214.054	1.448.451	(20.905)	7.641.600	3.356.244	Variações patrimoniais	2	572.850	-
Adiantamentos por compra de imóveis	1	-	-	-	-	331.353	Resultados transitados	2	1.360.950	1.457.472
Total de activos imobiliários		<u>7.253.875</u>	<u>2.104.290</u>	<u>(148.365)</u>	<u>9.209.800</u>	<u>4.860.252</u>	Rendimentos distribuídos		(36.000)	-
							Resultado líquido do exercício	2	<u>1.109.032</u>	<u>(96.522)</u>
<b>DISPONIBILIDADES</b>							Total do Capital do Fundo		<u>9.468.982</u>	<u>5.895.950</u>
Caixa	7	53	-	-	53	-				
Depósitos à ordem	7	62.124	-	-	62.124	80.891	<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	321.000	-	-	321.000	1.000.000	Comissões e outros encargos a pagar	16	7.150	9.194
Total das disponibilidades		<u>383.177</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>383.177</u>	<u>1.080.891</u>	Outras contas de credores	16	<u>81.434</u>	<u>5.460</u>
							Total de valores a pagar		<u>88.584</u>	<u>14.654</u>
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>										
Outras contas de devedores		<u>2.087</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.087</u>	<u>1.587</u>	<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
							Acréscimos de custos	17	22.707	37.778
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>							Receitas com proveito diferido	17	27.373	-
Acréscimos de proveitos	15	1.671	-	-	1.671	2.239	Outros acréscimos e diferimentos	17	-	1.523
Despesas com custo diferido	15	3.741	-	-	3.741	4.936	Total de acréscimos e diferimentos passivos		<u>50.080</u>	<u>39.301</u>
Outros acréscimos e diferimentos	15	7.170	-	-	7.170	-				
Total de acréscimos e diferimentos activos		<u>12.582</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.582</u>	<u>7.175</u>				
Total do Activo		<u>7.651.721</u>	<u>2.104.290</u>	<u>(148.365)</u>	<u>9.607.646</u>	<u>5.949.905</u>	Total do Passivo e Capital do Fundo		<u>9.607.646</u>	<u>5.949.905</u>
Total do número de unidades de participação	2				646.215	453.500	Valor unitário da unidade de participação	2	14,6530	13,0010

O anexo faz parte integrante do balanço em 31 de Dezembro de 2013.

OLISSIPO - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS			PROVEITOS E GANHOS				
	Notas	2013	2012		Notas	2013	2012
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>				<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
Comissões:				Juros e proveitos equiparados:			
Outras, de operações correntes	20	56.167	50.357	Outros, de operações correntes	18	21.561	70.198
Perdas em operações financeiras e activos imobiliários				Ganhos em operações financeiras e activos imobiliários			
Em activos imobiliários	22	373.324	-	Em activos imobiliários	22	1.438.631	-
Impostos e taxas:				Reversões de ajustamentos e de provisões			
Imposto sobre rendimento	12	48.249	18.942	De provisões para encargos		-	10.000
Impostos indirectos	12	56	188	Rendimentos de activos imobiliários	23	110.754	8.000
Outros impostos	12	14.104	9.623	Total de proveitos e ganhos correntes		1.570.946	88.198
Fornecimentos e serviços externos	21	102.544	106.672	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
Outros custos e perdas correntes		520	295	Ganhos de exercícios anteriores		-	1.357
Total de custos e perdas correntes		594.964	186.077	Outros ganhos eventuais	1	133.050	-
				Total de proveitos e ganhos eventuais		133.050	1.357
Lucro do exercício	2	1.109.032	-	Prejuízo do exercício	2	-	96.522
		1.703.996	186.077			1.703.996	186.077
Resultados na carteira de títulos			-	Resultados eventuais		133.050	1.357
Resultados de activos imobiliários		1.073.517	(88.672)	Resultados antes de impostos sobre o rendimento		1.157.281	(77.580)
Resultados correntes		975.982	(97.879)	Resultado líquido do exercício		1.109.032	(96.522)

O anexo faz parte integrante da demonstração dos resultados para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2013.

OLISSIPO - FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS PARA OS EXERCÍCIOS

FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013 E 2012

(Montantes expressos em Euros)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<b><u>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</u></b>		
Recebimentos:		
Subscrição de unidades de participação	2.500.000	-
Pagamentos:		
Pagamento de rendimentos aos participantes	( 36.000)	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>2.464.000</b>	<b>-</b>
<b><u>OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS</u></b>		
Recebimentos:		
Rendimentos de activos imobiliários	270.677	8.000
	<u>270.677</u>	<u>8.000</u>
Pagamentos:		
Aquisição de activos imobiliários (Nota 1)	(2.970.000)	-
Despesas correntes (FSE) em activos imobiliários	(102.632)	(91.137)
Adiantamento por conta de compra de imóveis	-	(330.000)
Outros pagamentos de activos imobiliários	(315.403)	(13.130)
	<u>(3.388.035)</u>	<u>(434.267)</u>
<b>Fluxo das operações com activos imobiliários</b>	<b>(3.117.358)</b>	<b>(426.267)</b>
<b><u>OPERAÇÕES DE GESTÃO CORRENTE</u></b>		
Recebimentos:		
Juros de depósitos bancários	22.129	74.353
Pagamentos:		
Comissão de gestão	(39.111)	(36.000)
Comissão de depositário	(16.373)	(11.896)
Impostos e taxas	(1.688)	(54.238)
Outros pagamentos correntes	(9.313)	(295)
	<u>(66.485)</u>	<u>(102.429)</u>
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>(44.356)</b>	<b>(28.076)</b>
<b>Saldo dos fluxos de caixa do exercício</b>	<b>(697.714)</b>	<b>(454.343)</b>
<b>Disponibilidades no início do exercício</b>	<b>1.080.891</b>	<b>1.535.234</b>
<b>Disponibilidades no fim do exercício</b>	<b>383.177</b>	<b>1.080.891</b>

O anexo faz parte integrante da demonstração dos fluxos monetários para o exercício findo em 31 de Dezembro de 2013.

## INTRODUÇÃO

O Fundo Olissipo – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo) foi autorizado por deliberação do Conselho Directivo da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM) de 20 de Abril de 2006, tendo iniciado a sua actividade 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 activos imobiliários e por outros valores mobiliários, legalmente autorizados.

Em 31 de Dezembro de 2013, o Fundo é administrado, gerido e representado pela FundBox - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora ou Fundbox), sendo as funções de entidade depositária (depositário) asseguradas pelo Banco Português de Gestão, S.A..

Em Agosto de 2013, a CMVM autorizou a substituição da Sociedade Gestora do Fundo e da entidade depositária, funções que eram desempenhadas pela SGFI - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. e pela Caixa Geral de Depósitos S.A., respectivamente, pela Fundbox e Banco Português de Gestão, S.A..

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

## BASES DE APRESENTAÇÃO 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

A comissão de gestão constitui um encargo do Fundo, a título de remuneração dos serviços de gestão do seu património que lhe são prestados pela Sociedade Gestora.

Segundo o Regulamento de Gestão, esta comissão corresponde a uma taxa anual nominal de 0,5% calculada diariamente sobre o valor do património líquido do Fundo, antes do cálculo das comissões de gestão e de depositário do próprio dia, sendo cobrada mensalmente até ao terceiro dia útil do mês seguinte, com um mínimo de 3.000 Euros por mês, com as seguintes excepções a partir de Setembro de 2013:

- Até final de 2013, a comissão de gestão mensal é de 3.000 Euros;
- Até final de 2015, o aumento da comissão de gestão anual está limitado a 5%, o que fixa para o exercício de 2014 a comissão de gestão anual máxima em 37.800 Euros (3.150 Euros/mês) e para o exercício de 2015 a comissão de gestão anual máxima em 39.690 Euros (3.307,5 Euros/mês).

O montante de comissão é registado na rubrica “Comissões” (Nota 20).



c) Comissão de depositário

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

Esta comissão é calculada diariamente pela aplicação de uma taxa anual nominal de 0,125% sobre o valor do património líquido do Fundo, antes do cálculo da comissão de depositário do próprio dia, desde que daí não resulte comissão superior à comissão de gestão, sendo cobrada trimestralmente até ao final do mês seguinte ao trimestre a que diz respeito. A comissão é registada na rubrica “Comissões” (Nota 20).

Até Setembro de 2013, a comissão era calculada diariamente pela aplicação de uma taxa anual nominal de 0,2% sobre o valor do património líquido do Fundo, antes do cálculo da comissão de depositário do próprio dia, sendo cobrada semestral e postecipadamente, com limite mínimo de 5.000 Euros e máximo de 25.000 Euros por semestre, desde que daí não resultasse uma comissão superior à comissão de gestão.

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 2013 e 2012, esta taxa ascendia a 0,0266‰. Sempre que o montante calculado seja inferior a 200 Euros ou superior a 20.000 Euros, a taxa mensal devida corresponderá a um desses limites.

e) Activos imobiliários

Os imóveis adquiridos pelo Fundo são registados de acordo com os pagamentos efectuados 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 reflectir o seu valor venal, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido caso fossem vendidos em condições de mercado.

De acordo com o Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, as aquisições de bens imóveis e as respectivas alienações são precedidas dos pareceres de, pelo menos, dois peritos avaliadores independentes sujeitos a registo individual junto da CMVM.

Os imóveis são avaliados com uma periodicidade bianual e sempre que ocorra uma alteração, significativa no seu valor. A valorização de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 7/2007 da CMVM, sendo reanalisada periodicamente por comparação do seu valor contabilístico com o resultante das avaliações dos citados peritos independentes, devendo cada imóvel ser valorizado no intervalo compreendido entre o valor de aquisição e a média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação.

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

As mais ou menos-valias geradas na alienação de imóveis são reflectidas 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 activo na rubrica “Activos imobiliários”.

f) Unidades de participação

O valor de cada unidade de participação é calculado dividindo o valor líquido global do Fundo pelo número de unidades de participação subscritas. O valor líquido do património corresponde ao somatório das rubricas do capital do Fundo, nomeadamente, unidades de participação, resultados transitados, rendimentos distribuídos e resultado líquido do exercício.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Montantes expressos em Euros)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.

1. ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, o saldo desta rubrica é composto por activos imobiliários com as seguintes características:

Imóvel	Ano de avaliação	Custo de aquisição	2013			Mais/ (menos) valias potenciais	Valor venal	Valor de avaliação	Valia adicional
			Despesas, registos e outros valores imputados ao imóvel	Obras	Total				
<b>Terrenos</b>									
Courelas das Silveiras (Prédio misto)	2013	675.000	12.308	-	687.308	475.342	1.162.650	1.162.650	-
Terreno Montes Juntos - Guia (rústico)	2013	270.000	4.211	-	274.211	(127.461)	146.750	146.750	-
Courelas das Silveiras (Prédio rústico)	2013	75.000	3.302	-	78.302	180.498	258.800	258.800	-
		<u>1.020.000</u>	<u>19.821</u>	<u>-</u>	<u>1.039.821</u>	<u>528.379</u>	<u>1.568.200</u>	<u>1.568.200</u>	<u>-</u>
<b>Construções</b>									
Alto do Lumiar	2012	3.300.000	216.955	-	3.516.955	253.045	3.770.000	3.770.000	-
Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto)	2013	1.110.000	14.156	-	1.124.156	(20.906)	1.103.250	1.103.250	-
Quinta da Marinha, Lote 6	2013	630.000	18.980	10.841	659.821	621.229	1.281.050	1.281.050	-
Bairro do Restelo, nº 17	2013	275.000	14.288	-	289.288	277.162	566.450	566.450	-
Bairro do Restelo, nº 36	2013	220.000	9.998	-	229.998	261.052	491.050	491.050	-
Bairro do Restelo, nº 38	2013	275.000	14.612	104.224	393.836	35.964	429.800	429.800	-
		<u>5.810.000</u>	<u>288.989</u>	<u>115.065</u>	<u>6.214.054</u>	<u>1.427.546</u>	<u>7.641.600</u>	<u>7.641.600</u>	<u>-</u>
		<u>6.830.000</u>	<u>308.810</u>	<u>115.065</u>	<u>7.253.875</u>	<u>1.955.925</u>	<u>9.209.800</u>	<u>9.209.800</u>	<u>-</u>
<b>2012</b>									
Imóvel	Ano de avaliação	Custo de aquisição	Despesas, registos e outros valores imputados ao imóvel	Obras	Total	Mais valias potenciais	Valor venal	Valor de avaliação	Valia adicional
<b>Terrenos</b>									
Courelas das Silveiras (Prédio misto)	2012	675.000	12.308	-	687.308	115.373	802.681	1.057.695	255.014
Terreno Montes Juntos - Guia (rústico)	2012	270.000	4.211	-	274.211	-	274.211	155.540	(118.671)
Courelas das Silveiras (Prédio rústico)	2012	75.000	3.302	-	78.302	17.461	95.763	242.249	146.486
		<u>1.020.000</u>	<u>19.821</u>	<u>-</u>	<u>1.039.821</u>	<u>132.834</u>	<u>1.172.655</u>	<u>1.455.484</u>	<u>282.829</u>
<b>Construções</b>									
Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto)	2012	1.110.000	14.156	-	1.124.156	-	1.124.156	1.040.900	(83.256)
Quinta da Marinha, Lote 6	2012	630.000	18.980	7.570	656.550	561.683	1.218.233	1.368.950	150.717
Bairro do Restelo, nº 17	2011	275.000	14.288	-	289.288	110.712	400.000	757.100	357.100
Bairro do Restelo, nº 36	2011	220.000	9.998	-	229.998	75.002	305.000	547.800	242.800
Bairro do Restelo, nº 38	2011	275.000	14.612	8.856	298.468	10.387	308.855	433.750	124.895
		<u>2.510.000</u>	<u>72.034</u>	<u>16.426</u>	<u>2.598.460</u>	<u>757.784</u>	<u>3.356.244</u>	<u>4.148.500</u>	<u>792.256</u>
<b>Adiantamentos por compra de imóveis</b>									
Alto do Lumiar	2012	330.000	1.353	-	331.353	-	331.353	-	-
		<u>3.860.000</u>	<u>93.208</u>	<u>16.426</u>	<u>3.969.634</u>	<u>890.618</u>	<u>4.860.252</u>	<u>5.603.984</u>	<u>1.075.085</u>

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

**Construções**

Em 21 de Dezembro de 2012, o Fundo celebrou um contrato-promessa de compra com a Alta de Lisboa, Imobiliária, S.A. ("Alta de Lisboa"), nos termos da qual adquiriu, pelo preço de 3.300.000 Euros, a fracção autónoma designada pela letra "A", sita no piso zero, com uso exclusivo dos espaços de estacionamento situados no piso menos um, do prédio urbano sito no Alto do Lumiar, lote 99-012, freguesia do Lumiar, concelho de Lisboa, onde se encontra instalado um supermercado Pingo Doce. O imóvel tem uma área de construção acima do solo de 2.198 m<sup>2</sup> e uma área de construção abaixo do solo de 2.379 m<sup>2</sup> correspondente a 64 estacionamentos.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Montantes expressos em Euros)

O preço acordado foi liquidado da seguinte forma: i) 330.000 Euros, a título de sinal e principio de pagamento, correspondente a 10% do preço global acordado, com a assinatura do contrato-promessa de compra e venda; e ii) o remanescente no montante de 2.970.000 Euros, na data de celebração da escritura pública, a qual ocorreu em 30 de Julho de 2013, após a verificação cumulativa de um conjunto de condições que incluiu entre outras o cancelamento do registo de hipoteca sobre imóvel a favor de uma instituição financeira, a constituição do condomínio do prédio e execução de um conjunto de obras na fracção e no prédio.

O contrato promessa de compra e venda previa o pagamento mensal pela Alta de Lisboa ao Fundo dos montantes que viesse a receber do Pingo Doce a título de rendas e que correspondiam ao período compreendido entre o 1º dia útil de cada mês que se seguir ao termo do prazo máximo de 2 meses e a data de celebração da escritura. O Fundo recebeu 5 meses destes pagamentos totalizando 133.050 Euros até à celebração da escritura de compra e venda, os quais foram registados na rubrica “Outros ganhos eventuais” da demonstração de resultados.

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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>. 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 Euros, 220.000 Euros e 275.000 Euros, respectivamente. Em 31 de Dezembro de 2013 o imóvel denominado “Bairro do Restelo, nº 17” encontra-se arrendado.

**Terrenos**

Os imóveis designados por “Courelas das Silveiras” correspondem 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

O movimento nos activos imobiliários e nos adiantamentos por compra de imóveis durante os exercícios de 2013 e 2012 pode ser resumido da seguinte forma:

	Construções	Terrenos	Adiantamentos por compra de imóveis	Activos imobiliários
Saldo em 31 de Dezembro de 2011	3.344.949	1.170.820	-	4.515.769
Aquisições de imóveis	-	-	330.000	330.000
Obras	8.856	-	-	8.856
Outros	2.439	1.835	1.353	5.627
Saldo em 31 de Dezembro de 2012	3.356.244	1.172.655	331.353	4.860.252
Aquisições de imóveis	3.300.000	-	(330.000)	2.970.000
Obras	98.639	-	-	98.639
Despesas e registos de aquisição de imóveis	216.955	-	-	216.955
Outros	-	-	(1.353)	(1.353)
Valorização de imóveis no exercício (Nota 22)	669.762	395.545	-	1.065.307
Saldo em 31 de Dezembro de 2013	7.641.600	1.568.200	-	9.209.800

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Montantes expressos em Euros)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 2013 e 2012 foi o seguinte:

	2013					Saldo em 31-12-2013
	Saldo em 31-12-2012	Aplicação do resultado de 2012	Distribuição de rendimentos	Aumento de capital	Resultado líquido do exercício	
Unidades de participação	4.535.000	-	-	1.927.150	-	6.462.150
Variações patrimoniais	-	-	-	572.850	-	572.850
Resultados transitados	1.457.472	(96.522)	-	-	-	1.360.950
Rendimentos distribuídos	-	-	(36.000)	-	-	(36.000)
Resultado líquido do exercício	(96.522)	96.522	-	-	1.109.032	1.109.032
	<u>5.895.950</u>	<u>-</u>	<u>(36.000)</u>	<u>2.500.000</u>	<u>1.109.032</u>	<u>9.468.982</u>
Número de unidades de participação	<u>453.500</u>			<u>192.715</u>		<u>646.215</u>
Valor da unidade de participação	<u>13,0010</u>			<u>12,9725</u>		<u>14,6530</u>

	2012			
	Saldo em 31/12/2011	Aplicação do resultado de 2011	Resultado líquido do exercício	Saldo em 31/12/2012
Unidades de participação	4.535.000	-	-	4.535.000
Resultados transitados	1.246.779	210.693	-	1.457.472
Resultado líquido do exercício	210.693	(210.693)	(96.522)	(96.522)
	<u>5.992.472</u>	<u>-</u>	<u>(96.522)</u>	<u>5.895.950</u>
Número de unidades de participação	<u>453.500</u>			<u>453.500</u>
Valor da unidade de participação	<u>13,2138</u>			<u>13,0010</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 perspectivas 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.

Em 2013, o Fundo distribuiu rendimentos no montante de 36.000 Euros aos seus participantes.

Em Fevereiro de 2013, o Fundo procedeu a um aumento de capital através da subscrição de 192.175 novas unidades de participação. Considerando a valorização das unidades de participação do Fundo apurada com referência a 31 de Janeiro de 2013, a qual ascendia a 12,9725 Euros, o valor total ascendeu 2.500.000 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.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Montantes expressos em Euros)3. INVENTÁRIO DAS APLICAÇÕES EM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, a carteira de activos imobiliários tinha a seguinte composição:

Imóvel / Terreno	2013									
	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de aquisição	Data da avaliação	Avaliador	Valor de avaliação	Data da avaliação	Avaliador	Valor de avaliação	Valor venal	Localização
1. Imóveis situados em Portugal										
<u>1.1 Terrenos</u>										
Courelas das Silveiras (Prédio Misto)	87.250	687.308	23-01-2013	João Lima	1.200.300	28-01-2013	J. Curvelo	1.125.000	1.162.650	Redondo
Terreno Montes Juntos - Guia (Rústico)	5.860	274.211	23-01-2013	João Lima	146.500	28-01-2013	J. Curvelo	147.000	146.750	Albufeira
Courelas das Silveiras (Prédio Rústico)	61.000	78.302	23-01-2013	João Lima	256.600	28-01-2013	J. Curvelo	261.000	258.800	Redondo
		<u>1.039.821</u>			<u>1.603.400</u>			<u>1.533.000</u>	<u>1.568.200</u>	
<u>1.4 Construções</u>										
Alto do Lumiar	4.577	3.516.955	17-12-2012	J. Curvelo	3.840.000	12-12-2012	Aguirre New man	3.700.000	3.770.000	Lisboa
Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto)	10.442	1.124.156	23-01-2013	João Lima	1.122.500	28-01-2013	J. Curvelo	1.084.000	1.103.250	Albufeira
Quinta da Marinha, Lote 6	2.090	659.821	23-01-2013	João Lima	1.307.100	28-01-2013	J. Curvelo	1.255.000	1.281.050	Cascais
Bairro do Restelo, nº 17	310	289.288	30-12-2013	João Lima	598.900	28-01-2013	J. Curvelo	534.000	566.450	Lisboa
Bairro do Restelo, nº 36	291	229.998	23-01-2013	João Lima	486.100	28-01-2013	J. Curvelo	496.000	491.050	Lisboa
Bairro do Restelo, nº 38	232	393.836	20-12-2013	CPU Consultores	412.600	20-12-2013	J. Curvelo	447.000	429.800	Lisboa
		<u>6.214.054</u>			<u>7.767.200</u>			<u>7.516.000</u>	<u>7.641.600</u>	
		<u>7.253.875</u>			<u>9.370.600</u>			<u>9.049.000</u>	<u>9.209.800</u>	
2012										
1. Imóveis situados em Portugal										
<u>1.1 Terrenos</u>										
Courelas das Silveiras (Prédio Misto)	87.250	687.308	13-04-2012	J. Curvelo	1.110.000	02-04-2012	Colliers P&I	1.005.390	802.681	Redondo
Terreno Montes Juntos - Guia (Rústico)	5.860	274.211	13-04-2012	J. Curvelo	147.000	02-04-2012	Colliers P&I	164.080	274.211	Albufeira
Courelas das Silveiras (Prédio Rústico)	61.000	78.302	13-04-2012	J. Curvelo	262.000	02-04-2012	Colliers P&I	222.498	95.763	Redondo
		<u>1.039.821</u>			<u>1.519.000</u>			<u>1.391.968</u>	<u>1.172.655</u>	
<u>1.4 Construções</u>										
Quinta da Saudade - Guia (Prédio misto)	10.442	1.124.156	13-04-2012	J. Curvelo	1.075.000	02-04-2012	Colliers P&I	1.006.800	1.124.156	Albufeira
Quinta da Marinha, Lote 6	2.090	656.550	13-04-2012	J. Curvelo	1.250.000	02-04-2012	Colliers P&I	1.487.900	1.218.233	Cascais
Bairro do Restelo, nº 17	310	289.288	01-07-2011	Luso-Roux S.A.	723.000	01-07-2011	Colliers P&I	791.200	400.000	Lisboa
Bairro do Restelo, nº 36	291	229.998	01-07-2011	Luso-Roux S.A.	510.000	01-07-2011	Colliers P&I	585.600	305.000	Lisboa
Bairro do Restelo, nº 38	232	298.468	01-07-2011	Luso-Roux S.A.	410.000	01-07-2011	Colliers P&I	457.500	308.855	Lisboa
		<u>2.598.460</u>			<u>3.968.000</u>			<u>4.329.000</u>	<u>3.356.244</u>	
<u>1.4 Adiantamentos para compra de imóveis</u>										
Alto do Lumiar	4.577	331.353			-			-	331.353	Lisboa
		<u>3.969.634</u>			<u>5.487.000</u>			<u>5.720.968</u>	<u>4.860.252</u>	

7. DISPONIBILIDADES

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	2013	2012
Caixa	53	-
Depósitos à ordem:		
Banco Espírito Santo, S.A. (BES)	55.655	-
Banco Português de Gestão, S.A. (BPG)	6.115	-
Caixa Geral de Depósitos, S.A. (CGD)	354	4.166
Banco Santander Totta, S.A. (BST)	-	76.725
	<u>62.124</u>	<u>80.891</u>
Depósitos a prazo e com pré-aviso:		
Banco Espírito Santo, S.A. (BES)	321.000	1.000.000
	<u>383.177</u>	<u>1.080.891</u>
	<u>====</u>	<u>====</u>

Em 31 de Dezembro de 2013 os depósitos a prazo junto do BES têm vencimento em Janeiro de 2014, Abril de 2014 e Maio de 2014, sendo remunerados às taxas de juro anuais de 1,1%, 1,25% e 2,35%, respectivamente. Em 31 de Dezembro de 2012 os depósitos a prazo junto do BES tinham vencimento em Março de 2013, sendo remunerados à taxa de juro anual de 2,6%.

## 12. IMPOSTOS

Nos termos do disposto no Artigo 22º do Estatuto dos Benefícios Fiscais, os rendimentos dos fundos de investimento imobiliário constituídos de acordo com a legislação nacional são objecto de um regime específico de tributação em sede de Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Colectivas (IRC), relativamente a cada tipo de rendimento auferido, de forma autonomizada:

### Rendimentos prediais

Os rendimentos prediais são tributados autonomamente à taxa de 25% (20% até 31 de Dezembro de 2012), a qual incide sobre as rendas auferidas deduzidas dos encargos de conservação e manutenção efectivamente suportados, devidamente documentados, bem como do Imposto Municipal sobre Imóveis, sendo a entrega do imposto efectuada pela respectiva entidade gestora até ao fim do mês de Abril do ano seguinte àquele a que respeitar e considerando-se o imposto eventualmente retido como pagamento por conta deste imposto.

### Imposto sobre o Valor Acrescentado

O valor das rendas facturadas deduzidas dos encargos com condomínios está sujeito a Imposto sobre Valor Acrescentado.

### Valias prediais

As mais-valias prediais resultantes da alienação de imóveis são tributadas autonomamente à taxa de 25%. No entanto, apenas 50% da diferença ou saldo positivo entre as mais e as menos-valias realizadas numa base anual é passível de imposto, pelo que a taxa efectiva é de 12,5%.

### 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 afectação habitacional, que tenham um valor patrimonial tributário (“VPT”) igual ou superior a 1.000.000 Euros, 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, passarão a ser sujeitos a Imposto do Selo, à taxa de 1%, para além dos prédios com afectação habitacional, os terrenos para construção, de VPT igual ou superior a 1.000.000 Euros, cuja edificação, autorizada ou prevista, seja para habitação.

### Outros rendimentos

No tocante às mais-valias que não as decorrentes da alienação de imóveis, a sua tributação é efectuada autonomamente, à taxa de 25% (21,5% até 31 de Dezembro de 2012), nas mesmas condições que se verificariam caso o respectivo titular fosse uma pessoa singular residente em território português. A referida taxa incide sobre a diferença positiva entre as mais e as menos-valias obtidas em cada ano.

No que respeita aos rendimentos obtidos em território português que não tenham a natureza de mais-valias, a tributação é efectuada por retenção na fonte, como se de pessoa singular residente em território português se tratasse, isto é, são tributados apenas por retenção na fonte, às taxas consagradas em sede de IRS para entidades residentes.

Os rendimentos obtidos em território português, não qualificáveis como mais-valias, nem sujeitos a retenção na fonte para efeitos de IRS, são tributados autonomamente à taxa de 25%.

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Montantes expressos em Euros)

Os impostos suportados pelo Fundo em 2013 e 2012 apresentam a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Imposto sobre o rendimento:		
Retenções na fonte – Juros de depósitos	6.099	17.773
Rendimentos prediais (Nota 16)	42.150	1.169
	-----	-----
	48.249	18.942
	-----	-----
Impostos indirectos:		
Imposto do Selo	56	188
	-----	-----
Outros impostos:		
Imposto Municipal sobre Imóveis	14.104	9.623
	-----	-----
	62.409	28.753
	=====	=====

Em 2013 a rubrica “Imposto sobre o rendimento – Rendimentos prediais” inclui 33.263 Euros relativos à tributação autónoma dos proveitos registados na rubrica “Outros ganhos eventuais” (Nota 1).

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012 esta rubrica apresenta a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acréscimos de proveitos:		
Juros de depósitos a prazo e com pré-aviso	1.671	2.239
	-----	-----
Despesas com custo diferido:		
Seguros	3.741	4.936
	-----	-----
Outros acréscimos e diferimentos	7.170	-
	-----	-----
	12.582	7.175
	=====	=====

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Montantes expressos em Euros)16. CONTAS DE TERCEIROS - PASSIVO

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, estas rubricas apresentam a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Comissões e outros encargos a pagar:		
Comissão de depositário	3.898	5.994
Comissão de gestão	3.000	3.000
Taxa de supervisão	252	200
	-----	-----
	7.150	9.194
	-----	-----
Outras contas de credores:		
Imposto sobre o rendimento a liquidar	42.483	1.169
Imposto sobre o Valor Acrescentado	17.363	-
Credores para obras em curso	8.118	2.110
Credores por fornecimentos e serviços de terceiros	13.470	1.353
Outros	-	828
	-----	-----
	81.434	5.460
	-----	-----
	88.584	14.654
	=====	=====

17. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Acréscimos de custos:		
Imposto Municipal sobre Imóveis:		
. De exercícios anteriores	6.447	9.076
. Do exercício	15.793	8.300
Retenção na fonte – juros de depósitos a prazo	467	560
Outros custos a pagar	-	6.442
Advogados	-	13.400
	-----	-----
	22.707	37.778
	-----	-----
Receitas com proveito diferido:		
Rendas	27.373	-
	-----	-----
Outros acréscimos e diferimentos	-	1.523
	-----	-----
	50.080	39.301
	=====	=====

18. JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica refere-se a juros de depósitos a prazo junto do BES (Nota 7).



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2013  
(Montantes expressos em Euros)20. COMISSÕES

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Outras operações correntes:		
Comissão de gestão	39.111	36.000
Comissão de depositário	14.277	11.957
Taxa de supervisão	2.779	2.400
	-----	-----
	56.167	50.357
	=====	=====

21. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Nos exercícios findos em 31 de Dezembro de 2013 e 2012, esta rubrica tem a seguinte composição:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Conservação	23.503	3.157
Promoção imobiliária	17.359	56.826
Gás	12.377	-
Electricidade	9.475	9.490
Condomínio	9.362	2.910
Advogados	7.392	14.938
Auditoria	6.519	4.690
Seguros	6.321	5.359
Avaliações	6.119	-
Outros	4.117	9.302
	-----	-----
	102.544	106.672
	=====	=====

22. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, estas rubricas apresentavam a seguinte composição:

Ganhos em activos imobiliários:	
Ajustamentos em imóveis (Nota 1)	1.438.631
	=====
Perdas em activos imobiliários:	
Ajustamentos em imóveis (Nota 1)	( 373.324 )
	-----
	1.065.307
	=====

23. RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2013, esta rubrica corresponde às rendas de Setembro a Dezembro de 2013 no âmbito do contrato de arrendamento referente ao imóvel denominado “Alto do Lumiar”, e às rendas de Julho a Dezembro de 2013 no âmbito do contrato de arrendamento referente ao imóvel denominado “Bairro do Restelo, n.º 17”

No exercício findo em 31 de Dezembro de 2012, esta rubrica corresponde às rendas de Janeiro a Agosto de 2012 no âmbito do contrato de arrendamento referente ao imóvel denominado “Bairro do Restelo, n.º 36”.

## RELATÓRIO DE AUDITORIA

### Introdução

1. Nos termos do disposto na alínea c) do nº 1 do Artigo 8º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e no nº 3 do Artigo 31º do Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, tal como alterado pelo Decreto-Lei nº 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2013 do Fundo Olissipo – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (Fundo), gerido pela Fundbox – Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (Sociedade Gestora), incluída no Relatório de Gestão, no Balanço, que evidencia um total de 9.607.646 Euros e capital do Fundo de 9.468.982 Euros, incluindo um resultado líquido de 1.109.032 Euros, na Demonstração dos resultados e na Demonstração dos fluxos monetários do exercício findo naquela data e no correspondente Anexo.

### Responsabilidades

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da Sociedade Gestora: (i) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários; (ii) que a informação financeira histórica seja preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites e que seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários; (iii) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário; (iv) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado; e (v) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a actividade, posição financeira ou resultados do Fundo.
3. A nossa responsabilidade consiste em examinar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, incluindo a verificação se, para os aspectos materialmente relevantes, é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

### Âmbito

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão / Auditoria da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Este exame incluiu, para os aspectos materialmente relevantes: (i) a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e informações divulgadas nas demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da Sociedade Gestora, utilizadas na sua preparação; (ii) a verificação do cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo; (iii) a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo; (iv) a verificação da adequada valorização dos activos do Fundo, tendo como base no que se refere aos imóveis as avaliações efectuadas por avaliadores registados na Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (CMVM); (v) a verificação da não realização de operações vedadas (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da obtenção de autorização ou da não oposição da CMVM, quando tal esteja previsto na lei e respectiva regulamentação; (vi) a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo; (vii) a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade das operações; (viii) a apreciação sobre se é adequada, em termos gerais, a apresentação das demonstrações financeiras; e (ix) a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.

## Opinião

5. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do Fundo Olissipo – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado em 31 de Dezembro de 2013, o resultado das suas operações e os seus fluxos monetários no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário e a informação financeira nelas constante é, nos termos das definições incluídas nas directrizes mencionadas no parágrafo 4 acima, completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e licita.

Lisboa, 19 de Março de 2014



---

Deloitte & Associados, SROC S.A.  
Representada por João Carlos Henriques Gomes Ferreira