



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDOLIS

Relatório e Contas 2017

www.fundger.pt



RELATÓRIO DE GESTÃO

ENQUADRAMENTO MACROECONÓMICO

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

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

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

(a) Comissão Europeia - fevereiro de 2018

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

n.d. - Não disponível

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

MERCADO IMOBILIÁRIO

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

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

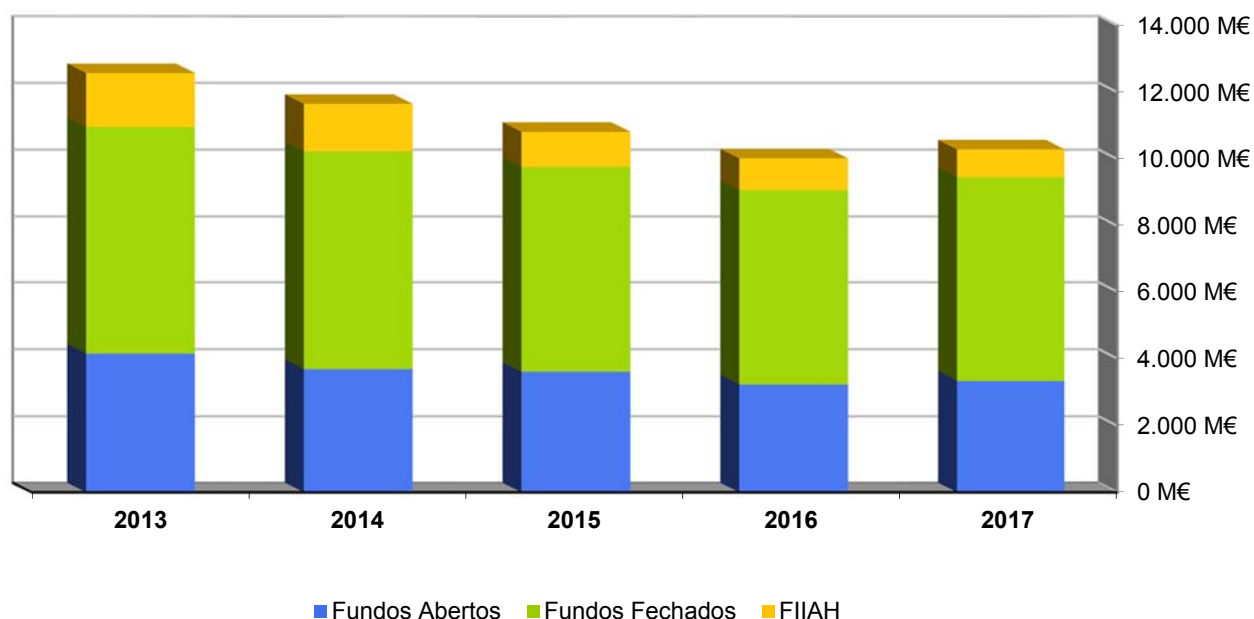
FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

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

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

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

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



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

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

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

ATIVIDADE DO FUNDO

Caracterização

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDOLIS iniciou a sua atividade em 13 de março de 2006, com um capital social inicial de 13.000.000 euros e com uma duração de 10 anos, prorrogável por períodos subsequentes de períodos subsequentes de 5 anos anos.

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

Estratégia

O património imobiliário do Fundo é constituído por dois terrenos para construção em Vila Franca de Xira e em Marvila, Lisboa:

- Vila Franca de Xira: Loteamento Cais dos Povos, ainda não edificado; o projeto “Lezíria Norte de Vila Franca de Xira”, aprovado em 2007, prevê a construção de edifícios mistos de comércio e de habitação;
- Marvila: conjunto de terrenos da Antiga Sociedade Nacional de Sabões, na freguesia de Marvila e concelho de Lisboa.

No ano de 2017 prosseguiram os contactos com a Câmara Municipal de Lisboa com o objetivo de recolher informação sobre os planos do Município para a zona de Marvila e os condicionamentos existentes do ponto de vista urbanístico, rodoviário e ferroviário para, com o enquadramento do PDM de 2012, a Sociedade Gestora poder consolidar os estudos existentes e apresentar uma solução urbanística compatível.

No final de 2017 a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira solicitou ao Fundo informação sobre o início das obras de urbanização do Loteamento Cais dos Povos, tendo a Sociedade Gestora proposto a prorrogação do prazo até ao final de 2018.

Proseguiram igualmente os contactos relativos à negociação da desanexação de uma parcela do loteamento Cais dos Povos, com a Câmara Municipal de Vila Franca de Xira, no âmbito da operação de loteamento do imóvel.

No ano de 2017 as duas operações urbanísticas não tiveram desenvolvimento, tendo em conta o atual contexto do mercado de promoção imobiliária, uma vez que são ambas de considerável dimensão e têm características muito específicas em termos de localização e prazos expectáveis de desenvolvimento.

O Fundo não tem endividamento bancário.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2017, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 49.524.641 euros e um valor líquido global de 50.710.021 euros.

Durante o exercício, o Fundo obteve 2.626.819 euros de Proveitos, sendo 2.500.160 euros de reavaliações positivas de Imóveis, e suportou 1.660.818 euros de Custos, apurando-se um Resultado Líquido do Exercício de 966.001 euros.

Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
2007	9.650.535,05 €	13.000	742,3489 €	- 25,93%
2008	2.941.946,41 €	13.000	226,3036 €	- 69,67%
2009	5.090.967,91 €	13.000	391,6129 €	74,50%
2010	3.713.914,61 €	13.000	285,6857 €	- 27,05%
2011	5.050.295,64 €	13.000	388,4843 €	36,10%
2012	-17.931.621,92 €	13.000	-1.379,3555 €	-%
2013	63.139.459,30 €	124.061	508,9388 €	-%
2014	59.319.058,64 €	124.061	478,1443 €	- 6,05%
2015	57.249.990,40 €	124.061	461,4665 €	- 3,49%
2016	49.744.020,24 €	124.061	400,9642 €	- 13,11%
2017	50.710.020,74 €	124.061	408,7507 €	1,94%

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

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

Valores em euros

	2013	2014	2015	2016	2017
Proveitos	4	96.545	66.843	3.164	2.626.819
Custos	29.989.923	3.916.945	2.135.912	7.509.134	1.660.818
Resultado Líquido	-29.989.919	-3.820.401	-2.069.068	-7.505.970	966.001

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2013	2014	2015	2016	2017
- Impostos	658.214	331.685	286.029	209.924	409.061
- Comissão de Gestão	0	337.851	317.453	300.612	267.504
- Comissão de Depósito	0	59.407	57.335	49.818	50.785
- Taxa de Supervisão	3.880	19.951	18.746	17.752	15.440
- Custos de Auditoria	4.182	4.182	2.460	2.460	2.460

Lisboa, 14 de março de 2018

Luis de Carvalho Machado
Vogal do Conselho de Administração

Paula Cristina Cândido Geada
Vogal do Conselho de Administração

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2017 E 2016

(Montantes expressos em Euros)

ACTIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017				2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos	
			Bruto	Mv/Af	m/vad	Líquido	Líquido				2017	2016
	ACTIVOS IMOBILIARIOS							CAPITAL DO FUNDO				
31	Terrenos	1 e 3	88.955.658	14.053.946	-53.484.963	49.524.641	47.645.700	61	Unidades de Participação	2	124.061.000	124.061.000
32	Construções		-	-	-	-	-	62	Variações Patrimoniais	2	-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-74.316.980	-66.811.010
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros activos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	966.001	-7.505.970
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		<u>88.955.658</u>	<u>14.053.946</u>	<u>-53.484.963</u>	<u>49.524.641</u>	<u>47.645.700</u>		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		<u>50.710.021</u>	<u>49.744.020</u>
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES								AJUSTAMENTOS E PROVISÕES			
	OBRIGAÇÕES:							47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	10.030	10.030
21+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
22+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		<u>10.030</u>	<u>10.030</u>
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-					
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>					
	CONTAS DE TERCEIROS								CONTAS DE TERCEIROS			
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
42	Devedores por rendas vencidas	8	10.030	-	-	10.030	10.030	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	15	1.317	-
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		<u>10.030</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.030</u>	<u>10.030</u>	424+...+429	Outras Contas de Credores	15	12.012	17.900
	DISPONIBILIDADES							431	Empréstimos Titulados		-	-
11	Caixa		-	-	-	-	-	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	58.842	-	-	58.842	2.388.599	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	7	1.375.000	-	-	1.375.000	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		<u>13.329</u>	<u>17.900</u>
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-					
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		<u>1.433.842</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1.433.842</u>	<u>2.388.599</u>					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimos de proveitos	14	32.271	-	-	32.271	-	53	Acréscimos de Custos	16	267.404	272.379
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido		-	-
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
59	Contas Transitórias Activas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		<u>32.271</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32.271</u>	<u>-</u>		TOTAL dos ACRÉSCIMOS e DIFERIMENTOS		<u>267.404</u>	<u>272.379</u>
	TOTAL DO ACTIVO		<u>90.431.801</u>	<u>14.053.946</u>	<u>-53.484.963</u>	<u>51.000.784</u>	<u>50.044.329</u>		TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO		<u>51.000.784</u>	<u>50.044.329</u>
	Total do N° de Unidades de Participação	2				<u>124.061</u>	<u>124.061</u>	Valor Unitário da Unidade de Participação	2		<u>408,7507</u>	<u>400,9642</u>

DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS

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

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2017	2016
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes		-	-	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		1.337	3.164
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Activos Imobiliários		-	-	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	607.539	642.740	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					Na Carteira de Títulos e Participações				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Activos Imobiliários	17	621.219	6.628.608	833	Em Activos Imobiliários	17	2.500.160	-
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
7412+7422	Impostos Indirectos	12	409.060	209.924	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		-	-
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	22.864	27.739				2.501.497	3.164
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		136	123	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			1.660.818	7.509.134	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					882	Ganhos Extraordinários		3.621	-
781	Valores Incobráveis		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		121.701	-
782	Perdas extraordinárias		-	-	884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)				
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-				125.322	-
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			-	-	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		966.001	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		-	7.505.970
TOTAL			2.626.819	7.509.134	TOTAL			2.626.819	7.509.134
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
			-	-				125.322	-
Resultados de Activos Imobiliários			1.856.077	-6.656.347	Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento			966.001	-7.505.970
Resultados das Operações Extrapatrimoniais			-	-	Resultados Líquidos do Período			966.001	-7.505.970
Resultados Correntes			840.679	-7.505.970					

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS

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

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2017	2016
OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
Fluxo das operações sobre as unidades do fundo	-	-
OPERAÇÕES COM ACTIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de activos imobiliários	-	-
Rendimentos de activos imobiliários	-	-
Adiantamentos por conta de venda de act. Imob.	-	-
Outros recebimentos de activos imobiliários	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de activos imobiliários	-	-
Comissões em activos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com activos imobiliários	20.313	100.759
Adiantamentos por conta de compra de act. Imob.	-	-
Outros pagamentos de activos imobiliários	-	100.759
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	-20.313	-100.759
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	6.413
Outros recebimentos correntes	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	267.068	303.995
Comissão de depósito	49.818	57.335
Impostos e taxas	344.776	323.903
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	276.403	269.145
Fluxo das operações de gestão corrente	-938.065	-947.965
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	3.621	-
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	3.621
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	-
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
Fluxo das operações eventuais	3.621	-
Saldo dos fluxos monetários do período	-954.757	-1.048.724
Disponibilidades no início do período	2.388.599	3.437.323
Disponibilidades no fim do período	1.433.842	2.388.599

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

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado “FUNDOLIS” foi autorizado em 12 de Janeiro de 2006, tendo iniciado a sua atividade em 13 de Março de 2006.

A constituição do Fundo foi autorizada pela Comissão do Mercado de Valores Mobiliários (“CMVM”) em 12 de Janeiro de 2006, e tem duração determinada.

O Fundo foi constituído por um período de duração inicial de 10 anos, contados a partir da data da sua constituição, prorrogável por períodos subsequentes de 5 anos, mediante decisão favorável da Assembleia de Participantes.

Em 17 de novembro de 2015 foi comunicada à Comissão do Mercado de Valores Mobiliários a prorrogação por um período adicional de cinco anos com efeitos a partir de 13 de março de 2016, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 07 de setembro de 2015

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

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

BASES DE APRESENTAÇÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E PRINCIPAIS POLITICAS CONTABILISTICAS**Bases de apresentação**

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

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

Principais políticas contabilísticas

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

a) Comissão de gestão

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

Pelo exercício da sua atividade, a entidade responsável pela gestão cobrará uma comissão de gestão anualizada de 0,54% (taxa nominal), incidindo sobre o valor líquido global do Fundo no final do mês, cobrada mensalmente (0,045% ao mês). Para efeitos do cálculo do valor da unidade de participação, esta comissão será calculada diariamente, sendo paga até dia dez do mês seguinte àquele a que respeita.

Não existe componente variável da comissão de gestão.

b) Comissão de depositário

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

O Depositário cobrará anualmente uma comissão de depósito, a qual resulta da aplicação de uma taxa de 0,1% (taxa nominal), calculada sobre o Valor Líquido Global do Fundo no final de cada ano, sendo paga até ao final de Janeiro do ano seguinte àquele a que respeita.

c) Comissão de supervisão

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

d) Ativos imobiliários

Os terrenos adquiridos pelo Fundo foram registados pelo valor total da escritura, acrescido de outras despesas relacionadas com a compra. Os terrenos nos quais estão a ser edificadas construções incluem o valor de aquisição do terreno e os custos já incorridos com as respetivas obras.

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

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

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

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

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

e) Contas de terceiros

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

f) Unidades de participação

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

g) Política de rendimentos

O Fundo caracteriza-se pela distribuição parcial de rendimentos aos participantes, resultante dos proveitos líquidos correntes deduzidos dos encargos gerais de gestão e acrescidos ou diminuídos, consoante os casos, dos saldos da conta de regularização de rendimentos respeitantes a exercícios

anteriores e dos resultados transitados, de acordo com a política de distribuição definida pela Assembleia de Participantes e após proposta da entidade responsável pela gestão.

A periodicidade da distribuição será semestral.

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

Imóveis	31-dez-17				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Marvila	56.955.630	-31.428.882	25.526.748	25.526.748	-
Vila Franca de Xira	32.000.028	-8.002.135	23.997.893	23.997.893	-
	<u>88.955.658</u>	<u>-39.431.017</u>	<u>49.524.641</u>	<u>49.524.641</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2017, o montante negativo de 39.431.017 euros refere-se ao valor líquido das mais-valias e menos-valias potenciais registadas resultantes da valorização e desvalorização dos imóveis.

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

Não ocorrerem nem aquisições, nem alienações durante o exercício de 2017.

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

O património do Fundo está formalizado através de unidades de participação, com características iguais e valor base de 1.000 euros, as quais conferem aos seus titulares o direito de propriedade sobre os valores do Fundo, proporcional ao número de unidades que representam.

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

	Saldos em 31-12-2016	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	Saldos em 31-12-2017
Valor base	124.061.000	-	-	-	124.061.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	-66.811.010	-	-7.505.970	-	-74.316.980
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-7.505.970	-	7.505.970	966.001	966.001
	<u>49.744.020</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>966.001</u>	<u>50.710.021</u>
Número de unidades de participação	<u>124.061</u>				<u>124.061</u>
Valor da unidade de participação	<u>400,9642</u>				<u>408,7507</u>

O capital inicial do Fundo era de 13.000.000 euros, representado por 13.000 unidades de participação com um valor unitário de 1.000 euros

A 31 de dezembro de 2013 ocorreu o aumento de capital no montante de 111.061.000 euros.

3. INVENTÁRIO DOS ACTIVOS DO FUNDO

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

A - Composição discriminada da Carteira de Activos

	Município	Área (m ²)	Data Aquisição	Preço Aquisição	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do imóvel
1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UE									
1.1. TERRENOS									
111 URBANIZADOS									
Prédio Urbano - Marvila									
	Lisboa	106420	13/03/2006	56.955.630	03/11/2017	24.470.000	03/11/2017	26.583.495	25.526.748
Prédio Urbano - Vila Franca de Xira									
	V.F. De Xira	754785	13/03/2006	31.754.494	03/11/2017	22.502.400	03/11/2017	23.084.962	22.793.681
Prédio Urbano - Vila Franca de Xira									
	V.F. De Xira	44083	13/03/2006	245.534	03/11/2017	1.174.124	03/11/2017	1.234.300	1.204.212
	Sub Total			<u>88.955.658</u>		<u>48.146.524</u>		<u>50.902.757</u>	<u>49.524.641</u>
	Quant.	Moeda	Preço Aquis.	Data Aval.	Valor Aval.	Método Aval.	Juros decorridos	Valor global	
7 - LIQUIDEZ									
7.1. À VISTA									
712 DEPÓSITOS À ORDEM									
Conta D.O. CGD									
		EUR					-	58.842	
7.2 A PRAZO									
DP Banco CGD 0.1% 20170116 20180117									
		EUR					1.337	1.376.337	
9 - OUTROS VALORES A REGULARIZAR									
9.1 VALORES ACTIVOS									
914 RENDAS EM DÍVIDA									
Rendas em dívida									
		EUR						10.030	
915 OUTROS									
Outros									
		EUR						30.934	
9.2 VALORES PASSIVOS									
926 OUTROS									
Outros									
		EUR						-290.764	
	Sub Total						<u>1.337</u>	<u>1.185.380</u>	
<u>B - Valor líquido global do fundo (VLGF):</u>									<u>50.710.021</u>
<u>C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):</u>									<u>124.061</u>

6. IDENTIFICAÇÃO DOS CRITÉRIOS E PRINCÍPIOS DE VALORIZAÇÃO

6.1 Momento de referência da valorização

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

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

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

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

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

Valorização dos imóveis

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

- b) Os imóveis devem ser ainda avaliados, nos termos da alínea anterior, com uma periodicidade mínima de doze meses, previamente a qualquer aumento ou redução de capital e sempre que ocorram circunstâncias suscetíveis de induzir alterações significativas no valor do imóvel.
- c) Os imóveis acabados são valorizados pela média simples dos valores atribuídos pelos dois peritos avaliadores.
- d) Caso os valores atribuídos difiram entre si em mais de 20% por referência ao valor menor, o imóvel em causa é novamente avaliado por um terceiro perito avaliador. Nesse caso, o imóvel é valorizado pela média simples dos dois valores de avaliação que sejam mais próximos entre si ou pelo valor da terceira avaliação caso corresponda à média das anteriores.
- e) Os imóveis são valorizados pelo respetivo custo de aquisição, desde que passem a integrar o património do Organismo de Investimento Coletivo e até que ocorra uma avaliação exigida nos termos da al. b).
- f) Os imóveis adquiridos em regime de compropriedade são inscritos no ativo do Fundo na proporção da parte por este adquirida, respeitando a regra constante do número anterior.
- g) Os projetos de construção devem ser reavaliados, mediante os métodos de avaliação previstos em regulamento da CMVM sempre que o auto de medição da situação da obra, elaborado pela empresa de fiscalização, apresentar uma incorporação de valor superior a 20% relativamente ao custo inicial estimado do projeto.
- h) Os imóveis adquiridos em regime de permuta devem ser avaliados no ativo do Fundo pelo seu valor de mercado, devendo a responsabilidade decorrente da contrapartida respetiva, inscrita no passivo do Fundo, ser registada ao preço de custo ou de construção. A contribuição dos imóveis adquiridos nos termos deste número para efeitos do cumprimento dos limites previstos na lei, deve ser aferida pela diferença entre o valor inscrito no ativo e aquele que figura no passivo.

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

7. DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

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

	31-12-2016	Aumentos	Reduções	31-12-2017
Depósitos à ordem	2.388.599			58.842
Depósitos a prazo e com pré-aviso	-	1.725.000	-350.000	1.375.000
	<u>2.388.599</u>	<u>1.725.000</u>	<u>-350.000</u>	<u>1.433.842</u>

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

8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

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

Entidade	Devedores por rendas vencidas	Outros devedores	Total
CME - Construção e Manutenção	10.030	-	10.030
	<u>10.030</u>	<u>-</u>	<u>10.030</u>

11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

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

	31-12-2016	Reforços	Anulações	31-12-2017
Rendas vencidas	10.030	-	-	10.030
	<u>10.030</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>10.030</u>

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

A Fundger não considera provável que venham a existir encargos significativos para o Fundo em resultado do processo judicial com uma contingência de 1 277 157,51 euros mais juros de mora - razão pela qual não reconheceu qualquer provisão.

12. IMPOSTOS E TAXAS

12.1. Imposto sobre o rendimento

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

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

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

As mais-valias de imóveis adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho de 2015 na proporção correspondente ao período de detenção daqueles ativos até 30 de junho de 2015, enquanto as mais-valias apuradas com os restantes ativos adquiridos antes de 1 de julho de 2015 são tributadas nos termos do regime em vigor até 30 de junho

de 2015, considerando-se, para este efeito, como valor de realização, o valor de mercado a 30 de junho de 2015.

12.2. Impostos sobre o património

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

12.3. Imposto sobre o valor líquido global do fundo

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

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	383.958	182.321
Imposto selo (verba 29)	25.102	27.603
	<u>409.060</u>	<u>209.924</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Valores cedidos em garantia		
Vila Franca de Xira	<u>13.291.000</u>	<u>13.291.000</u>
	<u>13.291.000</u>	<u>13.291.000</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – Ativo

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Acréscimos de proveitos		
De disponibilidades	1 337	-
Outros proveitos a receber		
Taxa Municipal de Proteção Civil	30 934	-
	<u>32 271</u>	<u>-</u>

15. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Autoridade de supervisão	1.317	-
	<u>1.317</u>	<u>-</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar	12.012	17.900
Câmara Municipal de Lisboa	5.186	
Primeyield Cons. e Av. Imob.	4.367	
BDO & Associados, SROC, Lda	2.460	
	<u>13.329</u>	<u>17.900</u>

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de Depósito	50.785	49.818
Comissão de Gestão	22.853	22.418
Imposto Selo (Verba 29)	6.339	6.218
Taxa de supervisão	1.319	1.323
Outros custos a pagar		
IMI	183.095	182.321
Avaliação Activos Imobiliários	3.013	-
Taxa Municipal de Proteção Civil	-	10.281
	<u>267.404</u>	<u>272.379</u>

17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	2.500.160	-
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-621.219	-6.628.608
	<u>1.878.941</u>	<u>-6.628.608</u>

18. COMISSÕES

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de garantia	273.795	274.545
Comissão de gestão	267.504	300.612
Comissão de depositário	50.785	49.818
Taxa de supervisão	15.440	17.752
Outras	15	13
	<u>607.539</u>	<u>642.740</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

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

	<u>31-12-2017</u>	<u>31-12-2016</u>
Fornecimentos e serviços externos		
Honorários	12.915	-
Avaliação Activos Imobiliários - reavaliações	7.380	7.380
Auditoria	2.460	2.460
Taxa Municipal de Proteção Civil	91	10.281
Registos e Notariado	18	1.476
Controlo de Vegetação Espontânea	-	5.876
Custas Processuais	-	266
	<u>22.864</u>	<u>27.739</u>

20. CUSTOS EFETIVOS DE PESSOAL AO SERVIÇO DA SOCIEDADE GESTORA

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

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

RELATÓRIO DE AUDITORIA



RELATÓRIO DE AUDITORIA

RELATO SOBRE A AUDITORIA DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Opinião

Auditámos as demonstrações financeiras anexas do **Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundolis** (adiante também designado simplesmente por Fundo), gerido pela sociedade gestora Fundger - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A. (adiante também designada simplesmente por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2017 (que evidencia um total de 51 000 784 euros e um total de capital do fundo de 50 710 021 euros, incluindo um resultado líquido de 966 001 euros), a demonstração dos resultados e a demonstração dos fluxos monetários relativas ao ano findo naquela data, e o anexo às demonstrações financeiras que inclui um resumo das políticas contabilísticas significativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras anexas apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspetos materiais, a posição financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Fechado Fundolis em 31 de dezembro de 2017 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

Bases para a opinião

A nossa auditoria foi efetuada de acordo com as Normas Internacionais de Auditoria (ISA) e demais normas e orientações técnicas e éticas da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas. As nossas responsabilidades nos termos dessas normas estão descritas na secção “Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras” abaixo. Somos independentes do Fundo nos termos da lei e cumprimos os demais requisitos éticos nos termos do código de ética da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas.

Estamos convictos de que a prova de auditoria que obtivemos é suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião.

Matérias relevantes de auditoria

As matérias relevantes de auditoria são as que, no nosso julgamento profissional, tiveram maior importância na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente. Essas matérias foram consideradas no contexto da auditoria das demonstrações financeiras como um todo, e na formação da opinião, e não emitimos uma opinião separada sobre essas matérias.

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
1. Valorização dos ativos imobiliários	
<p>Os ativos imobiliários, cuja valorização é determinada por avaliações realizadas por peritos externos, e as respetivas mais e menos-valias potenciais, têm um peso muito significativo no Balanço e Demonstração dos Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do Anexo, sendo de salientar que, conforme requerido pelo artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, são obtidas, para cada imóvel, avaliações de dois peritos, correspondendo a respetiva valorização à média dos valores determinados pelas duas avaliações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise da aplicação dos procedimentos de controlo interno em vigor relacionados com as avaliações de ativos imobiliários; (ii) Verificação detalhada dos relatórios de avaliação (incluindo áreas, pressupostos, cálculos e métodos de avaliação) e confirmação de que os imóveis se encontram registados pela média simples dos valores atribuídos pelos peritos avaliadores; e (iii) Verificação do cumprimento das disposições legais sobre a periodicidade das avaliações e a diferença máxima de valores entre as duas avaliações requeridas para cada imóvel.
2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares	
<p>A confirmação do cumprimento das regras e limites previstos no Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo, nos Regulamentos da CMVM e no Regulamento de Gestão do Fundo assume uma particular importância na auditoria, com potencial impacto na autorização do Fundo e na continuidade das suas operações.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) Análise dos procedimentos de monitorização do do cumprimento das regras e limites legais e regulamentares e do cumprimento das políticas de investimento estabelecidas no Regulamento de Gestão do Fundo. (ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares; (iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.

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

O órgão de gestão da Entidade Gestora é responsável pela: (i) preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira, o desempenho financeiro e os fluxos monetários do Fundo de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário; (ii) elaboração do relatório de gestão nos termos legais e regulamentares; (iii) criação e manutenção de um sistema de controlo interno apropriado para permitir a preparação de demonstrações financeiras isentas de distorção material devido a fraude ou erro; (iv) adoção de políticas e critérios contabilísticos adequados nas circunstâncias; e (v) avaliação da capacidade do Fundo de se manter em continuidade, divulgando, quando aplicável, as matérias que possam suscitar dúvidas significativas sobre a continuidade das atividades.

O órgão de fiscalização da Entidade Gestora é responsável pela supervisão do processo de preparação e divulgação da informação financeira do Fundo.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

A nossa responsabilidade consiste em obter segurança razoável sobre se as demonstrações financeiras como um todo estão isentas de distorções materiais devido a fraude ou erro, e emitir um relatório onde conste a nossa opinião. Segurança razoável é um nível elevado de segurança mas não é uma garantia de que uma auditoria executada de acordo com as ISA detetará sempre uma distorção material quando exista. As distorções podem ter origem em fraude ou erro e são consideradas materiais se, isoladas ou conjuntamente, se possa razoavelmente esperar que influenciem decisões económicas dos utilizadores tomadas com base nessas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria de acordo com as ISA, fazemos julgamentos profissionais e mantemos ceticismo profissional durante a auditoria e também:

- (i) identificamos e avaliamos os riscos de distorção material das demonstrações financeiras, devido a fraude ou a erro, concebemos e executamos procedimentos de auditoria que respondam a esses riscos, e obtemos prova de auditoria que seja suficiente e apropriada para proporcionar uma base para a nossa opinião. O risco de não detetar uma distorção material devido a fraude é maior do que o risco de não detetar uma distorção material devido a erro, dado que a fraude pode envolver conluio, falsificação, omissões intencionais, falsas declarações ou sobreposição ao controlo interno;
- (ii) obtemos uma compreensão do controlo interno relevante para a auditoria com o objetivo de conceber procedimentos de auditoria que sejam apropriados nas circunstâncias, mas não para expressar uma opinião sobre a eficácia do controlo interno da Entidade Gestora do Fundo;
- (iii) avaliamos a adequação das políticas contabilísticas usadas e a razoabilidade das estimativas contabilísticas e respetivas divulgações feitas pelo órgão de gestão;
- (iv) concluímos sobre a apropriação do uso, pelo órgão de gestão, do pressuposto da continuidade e, com base na prova de auditoria obtida, se existe qualquer incerteza material relacionada com acontecimentos ou condições que possam suscitar dúvidas significativas sobre a capacidade do Fundo para dar continuidade às suas atividades. Se concluirmos que existe uma incerteza material, devemos chamar a atenção no nosso relatório para as divulgações relacionadas incluídas nas demonstrações financeiras ou, caso essas divulgações não sejam adequadas, modificar a nossa opinião. As nossas conclusões são baseadas na prova de auditoria obtida até à data do nosso relatório. Porém, acontecimentos ou condições futuras podem levar a que o Fundo descontinue as suas atividades;
- (v) avaliamos a apresentação, estrutura e conteúdo global das demonstrações financeiras, incluindo as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as transações e acontecimentos subjacentes de forma a atingir uma apresentação apropriada;
- (vi) comunicamos com os encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, entre outros assuntos, o âmbito e o calendário planeado da auditoria, e as matérias relevantes de auditoria incluindo qualquer deficiência significativa de controlo interno identificada durante a auditoria.

- (vii) das matérias que comunicamos aos encarregados da governação, incluindo o órgão de fiscalização da Entidade Gestora, determinamos as que foram as mais importantes na auditoria das demonstrações financeiras do ano corrente e que são as matérias relevantes de auditoria. Descrevemos essas matérias no nosso relatório, exceto quando a lei ou regulamento proibir a sua divulgação pública;
- (viii) declaramos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora que cumprimos os requisitos éticos relevantes relativos à independência e comunicamos todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, as respetivas salvaguardas.

A nossa responsabilidade inclui ainda a verificação da concordância da informação constante do relatório de gestão com as demonstrações financeiras e a pronúncia sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo.

RELATO SOBRE OUTROS REQUISITOS LEGAIS E REGULAMENTARES

Sobre o relatório de gestão

Em nossa opinião, o relatório de gestão foi preparado de acordo com os requisitos legais e regulamentares aplicáveis em vigor e a informação nele constante é coerente com as demonstrações financeiras auditadas, não tendo sido identificadas incorreções materiais.

Sobre os elementos adicionais previstos no artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014

Nos termos do artigo 10.º do Regulamento (UE) nº 537/2014 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 16 de abril de 2014, e para além das matérias relevantes de auditoria acima indicadas, relatamos ainda o seguinte:

- (i) Fomos nomeados auditores do Fundo pela primeira vez, pela Entidade Gestora, para um mandato que corresponde ao exercício de 2015, e fomos subsequentemente nomeados para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019.
- (ii) O órgão de gestão confirmou-nos que não tem conhecimento da ocorrência de qualquer fraude ou suspeita de fraude com efeito material nas demonstrações financeiras. No planeamento e execução da nossa auditoria de acordo com as ISA mantivemos o ceticismo profissional e concebemos procedimentos de auditoria para responder à possibilidade de distorção material das demonstrações financeiras devido a fraude. Em resultado do nosso trabalho não identificámos qualquer distorção material nas demonstrações financeiras devido a fraude.
- (iii) Confirmamos que a opinião de auditoria que emitimos é consistente com o relatório adicional que preparámos e entregámos ao órgão de fiscalização da Entidade Gestora em 23 de março de 2018.
- (iv) Declaramos que não prestámos quaisquer serviços proibidos nos termos do artigo 77.º, n.º 8, do Estatuto da Ordem dos Revisores Oficiais de Contas e que mantivemos a nossa independência face ao Fundo e respetiva Entidade Gestora durante a realização da auditoria.
- (v) Informamos que não prestámos ao Fundo quaisquer serviços distintos da auditoria.

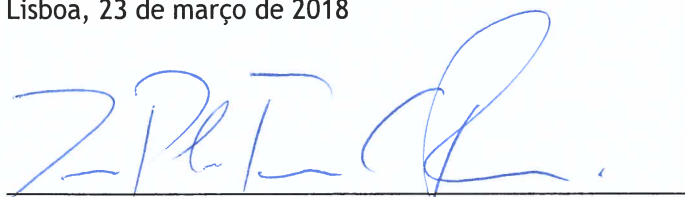
Sobre as matérias previstas no n.º 8 do artigo 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo

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

- (i) O adequado cumprimento das políticas de investimentos e de distribuição dos resultados definidas no regulamento de gestão do organismo de investimento coletivo;
- (ii) A adequada avaliação efetuada pela entidade responsável pela gestão dos ativos e passivos do organismo de investimento coletivo, em especial no que respeita aos instrumentos financeiros transacionados fora de mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral e aos ativos imobiliários;
- (iii) O controlo das operações com as entidades referidas no n.º 1 do artigo 147.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (iv) O cumprimento dos critérios de valorização definidos nos documentos constitutivos e o cumprimento do dever previsto no n.º 7 do art.º 161.º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo;
- (v) O controlo das operações realizadas fora do mercado regulamentado e de sistema de negociação multilateral;
- (vi) O controlo dos movimentos de subscrição e de resgate das unidades de participação;
- (vii) O cumprimento dos deveres de registo relativos aos ativos não financeiros, quando aplicável.

Sobre as matérias indicadas não identificámos situações materiais a relatar.

Lisboa, 23 de março de 2018



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