



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado  
**FUNDOLIS**

**RELATÓRIO E CONTAS 2020**



**Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.**

Sede Social: Av. João XXI, 63 - 1000-300 Lisboa - Capital Social € 9.300.000 - CRL de Lisboa e contribuinte 502 454 563



## ENQUADRAMENTO ECONÓMICO

No ano de 2020, a economia mundial registou uma contração significativa em consequência da pandemia COVID-19. Com efeito, o Fundo Monetário Internacional (FMI) estima que, após um crescimento de 2,8% em 2019, o PIB real global tenha evidenciado uma contração de 4,4% em 2020. De acordo com estas perspetivas, tanto o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de 1,7% em 2019 para -5,8% em 2020) como o de emergentes (de 3,7% em 2019 para -3,3% em 2020) foi impactado pela crise sanitária mundial e pelas respetivas medidas de confinamento que, por sua vez, acarretaram uma supressão alargada de atividades. No que concerne à evolução de preços, a inflação observou um abrandamento considerável, particularmente no bloco desenvolvido, devido ao efeito negativo da pandemia na procura de diversos setores, em especial, dos serviços.

	<b>Indicadores Económicos</b>					
	Taxas de variação em %, exceto taxa de desemprego					
	<b>PIB real</b>		<b>Inflação</b>		<b>Taxa de desemprego</b>	
	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Global</b>	<b>2,8</b>	<b>-4,4</b>	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
<b>EUA</b>	<b>2,2</b>	<b>-4,3</b>	<b>1,8</b>	<b>1,5</b>	<b>3,7</b>	<b>8,9</b>
União Europeia <sup>(a)</sup>	1,5	-7,4	1,4	0,7	6,7	7,7
<b>Área Euro</b>	<b>1,3</b>	<b>-7,8</b>	<b>1,2</b>	<b>0,3</b>	<b>7,5</b>	<b>8,3</b>
Alemanha	0,6	-5,6	1,4	0,4	3,1	4,0
França	1,5	-9,4	1,3	0,5	8,5	8,5
Espanha	2,0	-12,4	0,8	-0,2	14,1	16,7
Itália	0,3	-9,9	0,6	-0,1	10,0	9,9
<b>Reino Unido</b>	<b>1,5</b>	<b>-9,8</b>	<b>1,8</b>	<b>0,8</b>	<b>3,8</b>	<b>5,4</b>
<b>Japão</b>	<b>0,7</b>	<b>-5,3</b>	<b>0,5</b>	<b>-0,1</b>	<b>2,4</b>	<b>3,3</b>
<b>Rússia</b>	<b>1,3</b>	<b>-4,1</b>	<b>4,5</b>	<b>3,2</b>	<b>4,6</b>	<b>5,6</b>
<b>China</b>	<b>6,1</b>	<b>1,9</b>	<b>2,9</b>	<b>2,9</b>	<b>3,6</b>	<b>3,8</b>
<b>Índia</b>	<b>4,2</b>	<b>-10,3</b>	<b>4,8</b>	<b>4,9</b>	n.d.	n.d.
<b>Brasil</b>	<b>1,1</b>	<b>-5,8</b>	<b>3,7</b>	<b>2,7</b>	<b>11,9</b>	<b>13,4</b>

Nota: (a) valores da União Europeia, Área Euro e respetivos Estados-Membros são retirados da Comissão Europeia; n.d. não disponível; os dados da inflação correspondem à taxa de variação média anual e os da taxa de desemprego à média anual.

Fonte: FMI, World Economic Outlook, outubro 2020; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Especificamente, as projeções de outubro da referida instituição apontavam para que a atividade económica dos EUA, após ter crescido 2,2% em 2019, contraísse 4,3% em 2020. Porém, de acordo com os dados oficiais entretanto divulgados, do *Bureau of Economic Analysis*, a contração, apesar de ter sido significativa, foi de menor magnitude, ficando nos 3,5%. Com o objetivo de amenizar as consequências económico-sociais da pandemia, o governo americano aprovou um conjunto de medidas fiscais num valor superior a 3 biliões de dólares, as quais incluem, entre outras, transferências diretas para as famílias e o alargamento da abrangência e aumento dos beneficiários de subsídio de desemprego. No que respeita ao mercado de trabalho, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*, denotou-se uma deterioração significativa, com a taxa de desemprego a subir de 3,5% em fevereiro, o mínimo em 50 anos, para quase 15% em abril, o máximo histórico, tendo posteriormente verificado uma trajetória descendente, situando-se no final do ano a 6,7%. Esta dinâmica encontrava-se perspetivada pelo FMI, que estimava um aumento da



taxa média anual de 3,7% em 2019 para 8,9% em 2020. Por seu turno, segundo as projeções do FMI, a inflação apresentou um abrandamento, ao ter descido de 1,8% em 2019 para 1,5% em 2020. Perante este contexto, conjuntamente com a necessidade de repor o normal funcionamento dos mercados financeiros, motivou a que a Reserva Federal Americana (*Fed*) procedesse à implementação de várias medidas de cariz acomodatório. De entre estas, destacaram-se o corte das taxas diretoras para o limite mínimo efetivo, a compra avultada de obrigações do tesouro e de títulos com dívida hipotecária como colateral, a criação de linhas de cedência de liquidez e de concessão de crédito e, também, a adoção de um objetivo de inflação média.

### Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2019	2020	2019	2020
<b>PIB real</b>	<b>1,5</b>	<b>-7,4</b>	<b>1,3</b>	<b>-7,8</b>
Consumo privado	1,6	-8,2	1,3	-8,7
Consumo público	2,0	2,1	1,9	1,9
Formação Bruta de Capital Fixo	5,7	-10,3	5,8	-11,2
Exportações	2,7	-11,3	2,5	-11,5
Importações	3,8	-10,0	3,9	-10,1
Inflação	1,4	0,7	1,2	0,3
Taxa de desemprego (em %)	6,7	7,7	7,5	8,3
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,5	-8,4	-0,6	-8,8

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam uma contração da atividade em 2020 mais acentuada do que a dos EUA, de 7,8%, após ter crescido 1,3% em 2019. O *Eurostat*, a entidade oficial de estatística da região, estimou uma queda de 6,8% em 2020. Para o pior desempenho económico desta região contribuiu a implementação de medidas de confinamento consideravelmente mais restritivas. Perante este enquadramento, os governos dos Estados-membros executaram um conjunto de políticas fiscais expansionistas, as quais foram coadjuvadas pelas das instituições supranacionais, tendo-se destacado a aprovação do fundo de recuperação europeu, “*Next Generation EU*”, no montante de 750 mil milhões de euros. No que respeita ao mercado de trabalho, este foi suportado por programas de retenção de emprego aplicados em vários países, permitindo que o aumento da taxa de desemprego fosse inferior ao verificado nos EUA (desde fevereiro, período pré-crise, aumentou 1,1 pontos percentuais, situando-se a 8,3% em dezembro de 2020, segundo os dados oficiais do *Eurostat*). As perspetivas da Comissão Europeia também indicavam uma subida moderada, de 7,5% em 2019 para 8,3% em 2020. Relativamente à inflação, esta foi particularmente impactada pela crise económica, situando-se em território negativo desde agosto até dezembro, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. Esta descida também se encontrava perspetivada pela Comissão Europeia. Neste contexto, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a um incremento substancial do grau acomodatório da política monetária. De entre as várias medidas anunciadas, salientaram-se (i) a criação do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês *PEPP*), dotado de elevada flexibilidade no ritmo mensal de aquisições, nas jurisdições dos emitentes e no tipo de obrigações adquiridas, (ii) o aumento do programa de compra de ativos em 120 mil milhões de euros e (iii) as condições significativamente mais favoráveis para as operações de refinanciamento de prazo alargado direcionadas (vulgo *TLTRO-III*).



Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para uma contração mais significativa em 2020 que a da maioria dos Estados-membros, com uma queda do PIB real de 9,3%, após ter registado um crescimento de 2,2% em 2019. No entanto, segundo o instituto nacional de estatística, a quebra, apesar de ter sido bastante acentuada, foi menor, tendo-se fixado a 7,6%. Esta evolução deriva da maior relevância para a atividade económica de setores mais impactados pelo confinamento, tais como os ligados ao turismo. No que diz respeito do mercado de trabalho, à semelhança de outros países europeus, a deterioração foi atenuada pelas medidas de retenção de emprego, embora se tenha observado uma subida da taxa de desemprego. No que se refere à inflação, esta prolongou a trajetória de abrandamento significativo, influenciada, em especial, pela evolução negativa dos preços da energia.

### Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2018	2019	2020
<b>PIB real</b>	<b>2,8</b>	<b>2,2</b>	<b>-9,3</b>
Consumo privado	2,6	2,4	-7,9
Consumo público	0,6	0,7	1,0
Formação Bruta de Capital Fixo	6,2	5,4	-10,2
Exportações	4,1	3,5	-21,0
Importações	5,0	4,7	-15,6
Inflação	1,2	0,3	-0,1
Taxa de desemprego (em %)	7,1	6,5	8,0
Saldo orçamental (em % do PIB)	-0,3	0,1	-7,3
Dívida Pública (em % do PIB)	122	117	135

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2020.

Por fim, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes, quando comparadas com as do bloco desenvolvido, deverão ter registado uma contração menor da atividade em 2020, de 3,3%, após terem evidenciado um crescimento de 3,7% em 2019. Perante este enquadramento e dada a inflação controlada, os bancos centrais dos países do bloco emergente adotaram também uma política monetária consideravelmente mais acomodatória, com várias destas autoridades monetárias a terem introduzido programas de compra de ativos, tais como o da Índia, o da África do Sul, o da Hungria e o da Polónia. Importa realçar, no entanto, a dinâmica da atividade da China, que se destacou pela positiva, ao ter evidenciado um crescimento de 2,3% em 2020, segundo o *China National Bureau of Statistics*. O melhor comportamento económico deste país, que constituiu o primeiro a ser afetado pela pandemia, poderá refletir a maior eficácia no controlo das infeções e das políticas de estímulo implementadas.

## MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

Na área de escritórios, e a partir de março, registou-se uma forte redução da procura quer para possíveis expansões quer para possíveis mudanças. O teletrabalho ganhou relevância, provocando um direcionamento para uma cultura híbrida e um aumento da taxa de desocupação, assim como a suspensão de um número significativo de novos projetos que estavam na iminência de avançar, e que pretendiam dar resposta à elevada procura que se registava até então.



No setor do retalho, os confinamentos e consequentes limitações laterais, levaram ao fecho da maioria dos espaços tendo-se instalado enormes dúvidas e receios neste setor. Apesar de muitos operadores terem procurado inovar com novas formas de realizar comércio, apostando nomeadamente no on-line, este redirecionamento não supriu, na grande maioria dos casos, a redução física de Clientes, nacionais e estrangeiros.

No que concerne à habitação, correlacionadas as limitações referentes a visitas, com um clima de grande volatilidade e incerteza, o número de transações sofreu uma forte redução. Neste contexto, assinala-se que, relativamente ao arrendamento, principalmente nos grandes centros urbanos, registou-se uma acentuada transformação de unidades direcionadas para o alojamento de curta duração para o arrendamento de longa duração, com consequente redução dos preços das rendas.

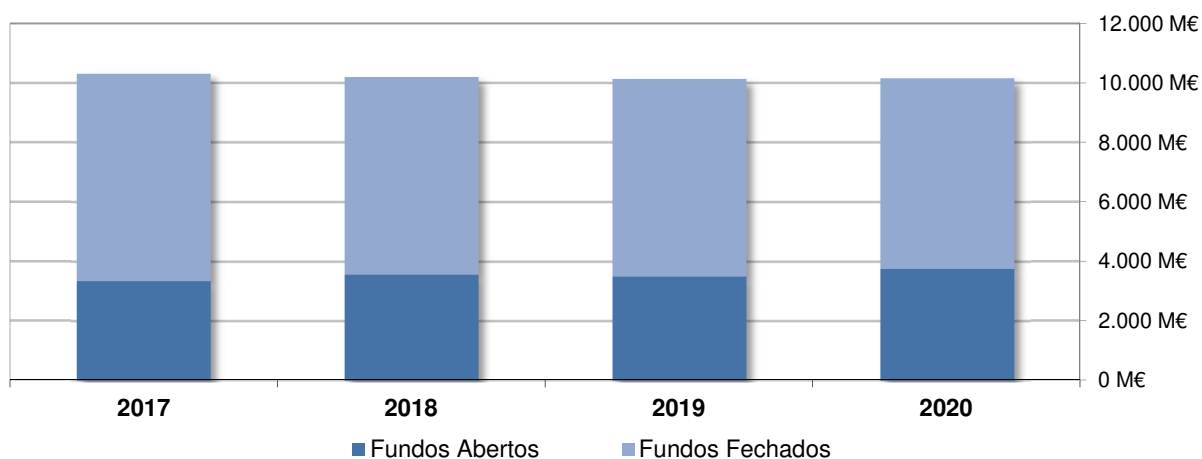
Apesar da pandemia ter impactado fortemente o setor imobiliário, registou-se um número significativo de transações nos vários segmentos.

Perante o quadro pandémico, e com as inerentes limitações de mobilidade, registou-se uma forte redução da procura, mas também da oferta de produto de investimento, porquanto os diversos vendedores e compradores continuam na expectativa sobre a evolução do quadro económico.

Por sua vez, e não obstante as elevadas dúvidas que pairam sobre a economia, os setores hoteleiro, pela redução de turistas, e o retalho, pelo impacto da lei das moratórias, sofreram uma diminuição de interesse e alargamento das yields.

## MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2020, o somatório dos valores dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.161,7 milhões de euros (M€), o que traduz um crescimento de 40M€ face ao final de 2019.



Fontes: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas 31 de dezembro de 2020

Analisando o ano de 2020, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 14% em terrenos e 9% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (38%), do comércio (24%) e habitacional (14%).

No final do ano, existiam 196 fundos imobiliários em atividade, menos 11 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 66% do mercado, destacando-se a Interfundos com uma quota de 12,5%, a Square AM com uma quota de 11,3%, a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 9,2% e a GNB Real Estate com uma quota de 6,3%.



## 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 5 anos.

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

### Estratégia

O património imobiliário do Fundo é constituído por dois terrenos de grandes dimensões destinados ao desenvolvimento imobiliário, um em Vila Franca de Xira e outro em Marvila-Lisboa. O terreno de Vila Franca corresponde a um grande projeto de Loteamento, aprovado em 2007, que prevê a construção de edifícios mistos de comércio e de habitação. Na análise do alvará de loteamento do ativo de Vila Franca de Xira, à luz das consequências da nova lei de bases RJUE e da previsão de evolução da revisão do PDM, corre a clarificação da situação do ativo para efeitos de valorização, no sentido de avançar com um processo organizado de venda, tão breve quanto possível.

O terreno de Marvila é constituído por um conjunto de várias parcelas pertencentes à Antiga Sociedade Nacional de Sabões, localizadas na freguesia de Marvila, concelho de Lisboa. Em 2020 deu-se início às negociações com intuito de alienar este ativo.

Para 2021, a gestão do Fundo centrar-se-á no lançamento do processo organizado de venda do ativo de Vila Franca Xira e na concretização das negociações para alienação do ativo de Marvila.

### Medidas tomadas no âmbito da pandemia Covid-19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excepcionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.

### Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2020, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 48.509.000 euros e um valor líquido global de 47.170.241 euros. Os Proveitos totalizaram 15.438 euros e os Custos ascenderam a



3.472.020 euros. O Resultado Líquido do Exercício negativo foi de -3.456.582 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de - 6,81%.

## Dados Históricos

Valores em euros

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
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%
2018	51.691.615,88 €	124.061	416,6629 €	1,94%
2019	50.626.823,51 €	124.061	408,0801 €	- 2,06%
2020	47.170.241,41 €	124.061	380,2181 €	- 6,81%

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

	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Proveitos</b>	3.164	2.626.819	6.347.407	1.697.221	15.438
<b>Custos</b>	7.509.134	1.660.818	5.365.812	2.762.014	3.472.020
<b>Resultado Líquido</b>	-7.505.970	966.001	981.595	-1.064.792	-3.456.582

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2016	2017	2018	2019	2020
- Impostos	209.924	409.061	410.128	429.372	424.700
- Comissão de Gestão	300.612	267.504	272.880	278.282	267.409
- Comissão de Depósito	49.818	50.785	51.768	50.705	47.243
- Taxa de Supervisão	17.752	15.440	15.750	16.062	15.434
- Custos de Auditoria	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460

Lisboa, 23 de fevereiro de 2021

  
Tiago Ravara Marques

  
Paula Cristina Geada



## DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



**BALANÇOS**

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

		ATIVO					PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020			2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2020	2019
	ATIVOS IMOBILIÁRIOS						CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	88.955.657	13.855.234	-54.301.891	48.509.000	50.879.150	61	Unidades de Participação	2	124.061.000	124.061.000
32	Construções		-	-	-	-	-	62	Variações Patrimoniais	2	-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-73.434.176	-72.369.384
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-3.456.582	-1.064.792
	<b>TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		<b>88.955.657</b>	<b>13.855.234</b>	<b>-54.301.891</b>	<b>48.509.000</b>	<b>50.879.150</b>		<b>TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>47.170.242</b>	<b>50.626.824</b>
	CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES											
	OBRIGAÇÕES:											
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-					
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-					
213+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-					
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	10.030	10.030
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
26	Outros títulos		-	-	-	-	-		<b>TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS</b>		<b>10.030</b>	<b>10.030</b>
	<b>TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>					
	CONTAS DE TERCEIROS											
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-		CONTAS DE TERCEIROS			
412	Devedores por rendas vencidas	8	10.030	-	-	10.030	10.030	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
	<b>TOTAL DOS VALORES A RECEBER</b>		<b>10.030</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.030</b>	<b>10.030</b>	423	Comissões e outros encargos a Pagar	14	333.687	-
	DISPONIBILIDADES							424+...+429	Outras Contas de Credores	14	739.910	5.388
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	256	-	-	256	29.306	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis		-	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>		<b>1.073.597</b>	<b>5.388</b>
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	<b>TOTAL DAS DISPONIBILIDADES</b>		<b>256</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>256</b>	<b>29.306</b>					
	ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS								ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS			
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	15	265.417	276.244
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Provento Diferido		-	-
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>		<b>265.417</b>	<b>276.244</b>
	<b>TOTAL DO ATIVO</b>		<b>88.965.943</b>	<b>13.855.234</b>	<b>-54.301.891</b>	<b>48.519.286</b>	<b>50.918.486</b>		<b>TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO</b>		<b>48.519.286</b>	<b>50.918.486</b>
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				<b>124.061</b>	<b>124.061</b>	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	<b>380,2181</b>	<b>408,0801</b>	

Abreviaturas: Mv - Mais valias; mv - Menos valias; Af - Ajustamentos favoráveis; ad - Ajustamentos desfavoráveis

**DEMONSTRAÇÃO DE RESULTADOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2020	2019
<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>				
<b>JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:</b>					<b>JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:</b>				
711+...+718	De Operações Correntes		2.810	156	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	5
<b>COMISSÕES</b>					<b>RENDIMENTO DE TÍTULOS</b>				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	819	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
723	Em Ativos Imobiliários		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	17	597.481	611.965	828	De outras operações correntes		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
<b>PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS</b>					<b>GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS</b>				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	16	2.370.150	1.696.233	833	Em Ativos Imobiliários	16	-	1.046.619
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
<b>IMPOSTOS</b>					<b>REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES</b>				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber		-	-
7412+7422	Impostos Indiretos	12	424.700	429.372	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		-	-
<b>PROVISÕES DO EXERCÍCIO</b>					87	OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES		-	-
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>				
752	Provisões para Encargos		-	-				-	1.046.624
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	18	76.879	24.162	<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>				
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	125	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>					882	Ganhos Extraordinários		4.004	10.313
			<u>3.472.020</u>	<u>2.762.013</u>	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		11.434	640.284
<b>CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS</b>					884+...+888	Outros Ganhos Eventuais		-	-
781	Valores Incobráveis		-	-	<b>TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>				
782	Perdas extraordinárias		-	-				<u>15.438</u>	<u>650.597</u>
783	Perdas de exercícios anteriores		-	-	<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>				
784+...+788	Outras perdas eventuais		-	-				-	1.046.624
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>				
			-	-				<u>15.438</u>	<u>650.597</u>
<b>TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS (A+C)</b>					<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B+D)</b>				
			<u>3.472.020</u>	<u>2.762.013</u>				<u>3.456.582</u>	<u>1.064.792</u>
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		<u>3.456.582</u>	<u>1.064.792</u>
<b>TOTAL</b>					<b>TOTAL</b>				
			<u>3.472.020</u>	<u>2.762.013</u>				<u>3.472.020</u>	<u>2.762.013</u>
<b>Resultados da Carteira de Títulos</b>					<b>Resultados Eventuais</b>				
			-	-				15.438	650.597
<b>Resultados de Ativos Imobiliários</b>					<b>Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento</b>				
			-2.447.029	-673.776				-3.456.582	-1.064.792
<b>Resultados das Operações Extrapatrimoniais</b>					<b>Resultados Líquidos do Período</b>				
			-	-				-3.456.582	-1.064.792
<b>Resultados Correntes</b>								-3.456.582	-1.064.792
			-3.472.020	-1.715.389					

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2020	2019
<b>OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Subscrição de unidades de participação	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Resgates/reembolsos de unidades de participação	-	-
Rendimentos pagos aos participantes	-	-
<b>Fluxo das operações sobre as unidades do fundo</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>OPERAÇÕES COM ATIVOS IMOBILIÁRIOS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	-	-
Rendimentos de ativos imobiliários	-	-
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	3.115	14.084
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	-	14.084
<b>Fluxo das operações sobre valores imobiliários</b>	<b>-3.115</b>	<b>-14.084</b>
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	44
Reembolso de impostos e taxas	11.434	224.394
Outros recebimentos correntes	234.633	246.067
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	-	288.979
Comissão de depósito	-	51.768
Impostos e taxas	6.626	16.972
Juros de disponibilidades e Empréstimos	-	-
Outros pagamentos correntes	266.570	269.727
<b>Fluxo das operações de gestão corrente</b>	<b>-27.129</b>	<b>-403.008</b>
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	4.004	10.312
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	4.004
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinárias	2.810	156
Outros pagamentos de operações eventuais	-	2.810
<b>Fluxo das operações eventuais</b>	<b>1.194</b>	<b>10.156</b>
<b>Saldo dos fluxos monetários do período</b>	<b>-29.050</b>	<b>-406.936</b>
<b>Disponibilidades no início do período</b>	<b>29.306</b>	<b>436.242</b>
<b>Disponibilidades no fim do período</b>	<b>256</b>	<b>29.306</b>

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2020 E 2019***(montantes expressos em Euros)***INTRODUÇÃO**

O Fundo de Investimento Imobiliário Fechado FUNDOLIS (adiante designado por Fundo) 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 7 de setembro de 2015.

Em 21 de setembro de 2020 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 2021, conforme deliberação da Assembleia de Participantes de 10 de setembro de 2020.

O Fundo é administrado, gerido e representado pela Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A. (sociedade incorporante da FUNDGER - Sociedade Gestora de Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.), adiante designada por 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 POLÍTICAS CONTABILÍSTICAS****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. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

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. A partir de 1 de janeiro de 2019, passou a incidir sobre esta comissão Imposto de Selo à taxa legalmente em vigor.

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. Esta taxa ascende a 0,0026%. 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	31-12-2020				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Marvila	56.955.630	-25.372.630	31.583.000	31.583.000	-
Vila Franca de Xira	32.000.027	-15.074.027	16.926.000	16.926.000	-
	<u>88.955.657</u>	<u>-40.446.657</u>	<u>48.509.000</u>	<u>48.509.000</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2020, o montante negativo de 40.446.657 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 2020.

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 2020, apresenta o seguinte detalhe:



FUNDOLIS

	31-12-2019	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2020
Valor base	124.061.000	-	-	-	124.061.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	-72.369.384	-	-1.064.792	-	-73.434.176
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	-1.064.792	-	1.064.792	-3.456.582	-3.456.582
	<u>50.626.824</u>	-	-	<u>-3.456.582</u>	<u>47.170.242</u>
Número de unidades de participação	<u>124.061</u>				<u>124.061</u>
Valor da unidade de participação	<u>408,0801</u>				<u>380,2181</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 2020, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m <sup>2</sup> )	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									
Pr Urb. - Marvila - Marvila	Lisboa	106.420	13/03/2006	56.955.630	30/10/2020	30.846.000	30/10/2020	32.320.000	31.583.000
Pr Urb. - V. Franca de Xira - Lezíria de Chinelo	V. Franca Xira	754.785	13/03/2006	31.754.493	30/10/2020	15.911.000	30/10/2020	15.930.000	15.920.500
Pr Urb. - V. Franca de Xira - Lezíria de Chinelo	V. Franca Xira	44.083	13/03/2006	245.534	30/10/2020	998.000	30/10/2020	1.013.000	1.005.500
	Sub Total			<u>88.955.657</u>		<u>47.755.000</u>		<u>49.263.000</u>	<u>48.509.000</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				-	256
9.1 VALORES ATIVOS								
914 RENDAS EM DÍVIDA								
Rendas em dívida			EUR					10.030
915 OUTROS								
Outros			EUR					-86.925
9.2 VALORES PASSIVOS								
926 OUTROS								
Outros			EUR					-1.262.119
	Sub Total						-	<u>-1.338.758</u>

B - Valor líquido global do fundo (VLGF):

47.170.242

C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):

124.061



## 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 2020 foi o seguinte:

	31-12-2019	Aumentos	Reduções	31-12-2020
Depósitos à ordem	29.306			256
	29.306	-	-	256

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

## 8. VALOR DAS DÍVIDAS DE COBRANÇA DUVIDOSA

A 31 de dezembro de 2020 o valor das dívidas vencidas com mais de três meses e 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
	10.030	-	10.030

## 11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2020 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2019	Reforços	Anulações	31-12-2020
Rendas vencidas	10.030	-	-	10.030
	10.030	-	-	10.030

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

## 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 2020 e 2019 foram os seguintes:

	31-12-2020	31-12-2019
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	387.384	387.551
Imposto do Selo (verba 29)	24.730	25.659
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	10.696	12.063
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	1.890	4.099
	<u>424.700</u>	<u>429.372</u>

## 13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2020	31-12-2019
Valores cedidos em garantia		
Vila Franca de Xira	13.291.000	13.291.000
	<u>13.291.000</u>	<u>13.291.000</u>

14. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Sociedade Gestora	279.725	-
Banco Depositário	52.733	-
Autoridade de supervisão	1.229	-
	<u>333.687</u>	<u>-</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar		
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	728.425	-
Emblematic Memory Engenharia, Lda.	5.719	-
Garen - Avaliações de Ativos, Lda.	4.182	-
NRV - Consultores de Engenharia, SA	1.107	-
Caixa Gestão de Ativos, SGOIC, S.A.	477	-
F. Almeida, L. Marcos & Associados	-	2.190
João Ferreira Lima - Avaliação Imobiliária, Lda	-	1.907
Right Value Lda	-	1.181
Paulo Jorge Monteiro Marques	-	88
Estado e outros entes públicos		
Imposto sobre o rendimento	-	22
	<u>739.910</u>	<u>5.388</u>
	<u>1.073.597</u>	<u>5.388</u>

O Fundo mantém um valor reduzido de disponibilidades, o qual é inferior ao passivo de curto prazo, sendo insuficiente para fazer face às despesas correntes. Deste modo, a evolução da situação financeira do fundo está dependente da comercialização dos ativos em carteira.

15. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de depósito	49.132	52.733
Comissão de gestão	22.110	23.730
Imposto do selo (Verba 29)	5.896	6.328
Taxa de supervisão	1.227	1.316
Outros custos a pagar		
IMI	184.000	184.000
Taxa de majoração	1.822	2.071
Auditoria	1.230	1.230
Avaliação Ativos Imobiliários	-	4.836
	<u>265.417</u>	<u>276.244</u>

16. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2020</u>	<u>31-12-2019</u>
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-	1.046.619
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-2.370.150	-1.696.233
	<u>-2.370.150</u>	<u>-649.614</u>

17. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de garantia	266.554	265.820
Comissão de gestão	267.409	278.281
Comissão de depositário	47.243	50.705
Taxa de supervisão	15.434	16.061
Outras	841	1.098
	<u>597.481</u>	<u>611.965</u>

18. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2020 e 31 de dezembro de 2019 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2020	31-12-2019
Fornecimentos e serviços externos		
Honorários	25.572	2.148
Conservação	22.755	-
Reparações	12.878	3.334
Controlo de Vegetação Espontânea	5.856	4.835
Avaliação Ativos Imobiliários	4.205	7.923
Auditoria	2.460	2.460
Estudos e Projetos	2.214	-
Seguros	477	-
Custas Processuais	306	153
Registos e Notariado	156	3.309
	<u>76.879</u>	<u>24.162</u>



19. 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 2020 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A.:

	31-12-2020	31-12-2019
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	379 026	420 009
Empregados	5 707 123	4 492 761
	<u>6 086 149</u>	<u>4 912 770</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	38 000	60 100
Empregados	224 180	210 100
	<u>262 180</u>	<u>270 200</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	5
Empregados	109	109
	<u>113</u>	<u>114</u>

O número de colaboradores não inclui os colaboradores cedidos por outras empresas do Grupo, cujos respetivos gastos se encontram registados na rubrica "Outros encargos administrativos".

20. EVENTOS CONTINGENTES – COVID 19

Na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da sociedade gestora do Fundo tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, passando a atividade a ser desenvolvida no edifício sede e em regime de teletrabalho.

Os peritos avaliadores consideram que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência foram realizadas tendo por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia.

Para gestão do Fundo, e tendo presente informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144.º do RGOIC na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão.

O Conselho de Administração da Sociedade Gestora continuará a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do subsequente agravamento da pandemia no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo.



## 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 Caixa Gestão de Ativos Sociedade Gestora de Fundos de Investimento, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2020 (que evidencia um total de 48 519 286 euros e um total de capital do fundo de 47 170 242 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 3 456 582 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 2020 e o seu desempenho financeiro e fluxos monetários relativos ao ano findo naquela data de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os fundos de investimento imobiliário.

#### Bases para a opinião

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

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

#### Ênfase

Conforme divulgado no Relatório de Gestão e na nota 20 do anexo às demonstrações financeiras, na sequência do surto pandémico Covid-19, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora tomou medidas de minimização dos riscos resultantes do desenvolvimento da pandemia e ativou o plano de contingência, sendo sua intenção continuar a acompanhar a evolução da situação económica em Portugal e os seus efeitos no mercado imobiliário, considerando que as atuais circunstâncias excecionais decorrentes do agravamento da Pandemia ocorrido no início de 2021 não colocam em causa a continuidade das operações do Fundo. Tendo em atenção que os peritos avaliadores salientam que as avaliações efetuadas após decretado o Estado de Emergência tiveram por base os pressupostos e dados de mercado conhecidos à data, não sendo possível prever os efeitos futuros que possam advir da evolução da pandemia, o Conselho de Administração da Sociedade Gestora considera ainda que, tendo



presente a informação disponível, os efeitos da pandemia não são suscetíveis de induzir a alterações significativas no valor dos imóveis que integram o património do Fundo por si gerido, considerando suficiente a frequência prevista nas demais alíneas do nº 1 do artigo 144º do Regime Geral dos Organismos de Investimento Coletivo na avaliação dos ativos imobiliários sob sua gestão. A nossa opinião não é modificada em relação a esta matéria.

### Matérias relevantes de auditoria

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

Matérias relevantes de auditoria	Síntese da resposta de auditoria
<b>1. Valorização dos ativos imobiliários</b>	
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 de Resultados. Assim, a verificação dos cálculos e pressupostos subjacentes às avaliações constitui uma área significativa de auditoria, sendo igualmente relevante o acompanhamento da sua evolução face à Pandemia do Covid-19. As divulgações relacionadas com a composição dos ativos imobiliários e a sua valorização estão incluídas nas notas 1, 3 e 6 do anexo às demonstrações financeiras, 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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) 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 dois peritos avaliadores; (ii) 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; (iii) Verificação dos eventuais impactos da Pandemia do Covid-19.
<b>2. Cumprimento de regras e limites legais e regulamentares</b>	
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.	Principais procedimentos de auditoria efetuados: (i) Análise dos procedimentos de monitorização 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 a 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-lhe todos os relacionamentos e outras matérias que possam ser percecionadas como ameaças à nossa independência e, quando aplicável, quais as medidas tomadas para eliminar as ameaças ou quais as salvaguardas aplicadas.

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 primeiro mandato que correspondeu ao exercício de 2015, para um segundo mandato compreendido entre 2016 e 2019 e para um terceiro mandato compreendido entre 2020 e 2023.
- (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 1 de março de 2021.
- (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, 1 de março de 2021



António José Correia de Pina Fonseca, em representação de  
BDO & Associados - SROC  
(Inscrita no Registo de Auditores da CMVM sob o nº 20161384)