



Fundo de Investimento Imobiliário Fechado
FUNDOLIS

RELATÓRIO E CONTAS 2021



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 2021, a economia mundial registou uma recuperação expressiva, após a grave contração verificada no ano anterior resultante da pandemia de COVID-19. De facto, o Fundo Monetário Internacional (FMI) nas perspetivas publicadas em outubro de 2021, estimou que, depois da queda de 3,1% em 2020, o PIB real global tenha evidenciado um crescimento de 5,9% em 2021. Segundo esta perspetiva, o crescimento do agregado de países desenvolvidos (que deverá ter passado de -4,5% em 2020 para 5,2% em 2021) bem como o de emergentes (de -2,1% em 2020 para 6,4% em 2021) foi impulsionado pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, pelo apoio das políticas macroeconómicas e pelo contínuo suporte de condições financeiras em níveis acomodatórios. Relativamente à evolução de preços, a inflação denotou uma aceleração considerável, advinda de vários fatores designadamente: (1) de efeitos base (comparação favorável com o ano anterior), (2) de disrupções na oferta mais intensas e persistentes do que o previsto, que pressionaram sobretudo em alta a componente de bens duradouros, (3) do desequilíbrio resultante de uma forte recuperação da procura conjugada com uma oferta condicionada e (4) de um forte aumento dos preços das matérias-primas, nomeadamente dos de energia.

Indicadores Económicos

Valores em %

	PIB real		Inflação		Taxa de desemprego	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Global	-3,1	5,9	n.d.	n.d.	n.d.	n.d.
EUA	-3,4	6,0	1,2	4,3	8,1	5,4
União Europeia ^(a)	-5,9	5,0	0,7	2,6	7,1	7,1
Área Euro	-6,4	5,0	0,3	2,4	7,9	7,9
Alemanha	-4,6	2,7	0,4	3,1	3,8	3,6
França	-7,9	6,5	0,5	1,9	8,0	8,0
Espanha	-10,8	4,6	-0,3	2,8	15,5	15,2
Itália	-8,9	6,2	-0,1	1,8	9,2	9,8
Reino Unido	-9,8	6,8	0,9	2,2	4,5	5,0
Japão	-4,6	2,4	0,0	-0,2	2,8	2,8
Rússia	-3,0	4,7	3,4	5,9	n.d.	n.d.
China	2,3	8,0	2,4	1,1	n.d.	n.d.
Índia	-7,3	9,5	6,2	5,6	n.d.	n.d.
Brasil	-4,1	5,2	3,2	7,7	n.d.	n.d.

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 2021; Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

Concretamente, as projeções de outubro da supramencionada instituição indicavam que a atividade económica dos EUA, após uma contração de 3,4% em 2020, terá crescido 6,0% em 2021. A retoma económica norte-americana impulsionada pelo progresso na vacinação contra a COVID-19, permitiu a reabertura gradual da atividade, e também pelo contínuo apoio da política fiscal que se prolongou a 2021, destacando-se a aprovação de um novo pacote de estímulos de 1,9 biliões de dólares, e da política monetária expansionista em curso. No que concerne ao mercado de trabalho, foi observada uma recuperação robusta, com a descida da taxa de desemprego de 6,7%, em dezembro de 2020, para 3,9%, em dezembro de 2021, e a criação líquida de 6,1 milhões de postos de trabalho para o



mesmo período, de acordo com os dados oficiais do *Bureau of Labor Statistics*. Para o conjunto do ano, o FMI estimava uma descida da taxa de desemprego média anual de 8,1% em 2020 para 5,4% em 2021. Por seu lado, as métricas de preços de referência denotaram um aumento assinalável, com a variação homóloga do índice de preços no consumidor (IPC) a ter subido de 1,4%, em dezembro de 2020, para 7,0%, em dezembro de 2021, o registo mais elevado desde junho de 1982, segundo o *Bureau of Labor Statistics*. De forma similar, o índice de preços *Personal Consumption Expenditures* (PCE), a métrica de referência para a Reserva Federal americana (Fed), acelerou de uma variação homóloga de 1,3%, em dezembro de 2020, para 5,7% em novembro (último dado disponível à data de elaboração do relatório), constituindo também a taxa mais elevada desde julho de 1982, de acordo com o *Bureau of Economic Analysis*. Para o agregado do ano, o FMI projetava uma inflação média de 4,3% em 2021. Perante este enquadramento, a *Federal Reserve* anunciou a redução do programa de compras de ativos a partir do mês de novembro e com data de término prevista para março de 2022.

Na Área Euro, as perspetivas de outono da Comissão Europeia apontavam para um crescimento do PIB real de 5,0% em 2021, após uma contração de 6,4% em 2020. A retoma, tal como nos EUA, foi impulsionada pelo progresso na vacinação para prevenção da COVID-19 que permitiu a diminuição das medidas de restritividade em meados do ano, apesar do aumento de casos no final de 2021 ter acarretado um novo incremento das mesmas. Em adição, o suporte da política fiscal, do qual se destaca o início dos desembolsos ao abrigo do programa “*Next Generation EU*”, e a política monetária acomodatória também foram relevantes para a recuperação económica da região. Relativamente ao mercado de trabalho, foi registada uma evolução favorável, com a taxa de desemprego a diminuir de 8,1%, em dezembro de 2020, para 7,2%, em novembro de 2021, de acordo com o *Eurostat*. Importa recordar que o mercado laboral europeu foi suportado por vários programas de retenção de emprego. As perspetivas da Comissão Europeia indicavam a manutenção a 7,9% em 2021.

Indicadores Económicos da União Europeia e Área Euro

Taxas de variação em %, exceto onde indicado

	União Europeia		Área Euro	
	2020	2021	2020	2021
PIB real	-5,9	5,0	-6,4	5,0
Consumo privado	-7,3	3,5	-7,9	3,2
Consumo público	1,3	3,4	1,3	3,6
Formação Bruta de Capital Fixo	-6,3	5,5	-7,0	5,2
Exportações	-8,5	9,7	-9,1	9,7
Importações	-8,3	8,6	-9,1	8,2
Inflação	0,7	2,6	0,3	2,4
Taxa de desemprego (em %)	7,1	7,1	7,9	7,9
Saldo orçamental (em % do PIB)	-6,9	-6,6	-7,2	-7,1

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.

No que respeita à inflação, observou-se um aumento significativo, ao ter acelerado de uma variação homóloga de -0,3%, em dezembro de 2020, para 5,0%, em dezembro de 2021, o máximo da série, de acordo com a informação oficial do *Eurostat*. No caso europeu, importa salientar dois fatores



específicos, que somam aos inicialmente citados para o aumento da inflação a nível global, que correspondem à atualização dos ponderadores do cabaz de compras e à reversão do corte do IVA na Alemanha o qual perdurou durante o segundo semestre de 2020. Este aumento também se encontrava refletido nas perspetivas da Comissão Europeia. Neste enquadramento, o Banco Central Europeu (BCE) procedeu a ajustes na política monetária no decorrer do ano. Inicialmente, após um primeiro trimestre de crescimento económico negativo, decretou o aumento das aquisições ao abrigo do programa de compra de ativos para resposta à emergência pandémica (conhecido pela sigla em inglês PEPP) durante o segundo e terceiro trimestres. Posteriormente, com a melhoria do crescimento, para patamares considerados mais robustos, e com a subida da inflação para valores superiores ao esperado, o BCE anunciou a redução das aquisições sob o PEPP no quarto trimestre de 2021 e no primeiro trimestre de 2022 e formalizou o fim do referido esquema em março de 2022. Todavia, o programa de compras de ativos APP (*Asset Purchase Programme*) que se encontrava ao ritmo mensal de 20 mil milhões de euros, será aumentado para 40 mil milhões de euros por mês no segundo trimestre de 2022, descendo posteriormente para 30 mil milhões de euros por mês durante o terceiro trimestre de 2022 e para 20 mil milhões de euros por mês a partir de outubro de 2022, não havendo, para já, data de término.

Para a economia portuguesa, as perspetivas de outono da Comissão Europeia indicavam um crescimento económico de 4,5% em 2021, após uma recessão de 8,4% em 2020. Este comportamento refletiu o controlo da pandemia de COVID-19 e o progresso na vacinação, bem como o apoio da política orçamental. No que concerne ao mercado de trabalho, em que o impacto da crise foi amenizado pelas medidas de retenção de emprego, tais como o *layoff* simplificado, foi registado uma descida da taxa de desemprego de 7,3% no quarto trimestre de 2020 para 6,1% no terceiro trimestre de 2021, segundo o Instituto Nacional de Estatística. Para o conjunto do ano, a Comissão Europeia projetava uma descida de 6,9% em 2020 para 6,7% em 2021. No que se refere à inflação, esta evidenciou uma aceleração, embora menos pronunciada do que em outras economias avançadas, ao ter passado, de -0,3%, em dezembro de 2020, para 2,6%, em novembro de 2021, recorrendo à métrica harmonizada divulgada pelo *Eurostat*. A Comissão Europeia apontava para uma recuperação de -0,1%, em 2020, para 0,8%, em 2021.

Indicadores da Economia Portuguesa

Taxas de variação homólogas em %, exceto onde indicado

	2019	2020	2021
PIB real	2,7	-8,4	4,5
Consumo privado	3,3	-7,1	4,6
Consumo público	2,1	0,4	4,5
Formação Bruta de Capital Fixo	5,4	-2,7	5,4
Exportações	4,1	-18,6	11,1
Importações	4,9	-12,1	10,9
Inflação	0,3	-0,1	0,8
Taxa de desemprego (em %)	6,5	6,9	6,7
Saldo orçamental (em % do PIB)	0,1	-5,8	-4,5
Dívida Pública (em % do PIB)	117	135	128

Fonte: Comissão Europeia, European Economic Forecast, outono 2021.



Por último, de acordo com as projeções do FMI, as economias emergentes deverão ter registado uma taxa de variação do PIB real de 6,4% em 2021, após -2,1% em 2020. Neste bloco, importa realçar o crescimento económico projetado para a China de 8,0% em 2021. Neste país, em que vigora uma política de COVID zero para o controlo da pandemia, a atividade económica foi também condicionada pelo abrandamento do setor imobiliário e por disrupções no fornecimento de energia. Ademais, verificou-se a subida de inflação em vários países emergentes que acarretou o aumento das taxas diretoras por parte dos bancos centrais, tais como o da Rússia, o do Brasil e o da República Checa, entre outros.

Por outro lado, o ano foi prolífero em eventos de índole política, com a China a captar as preocupações dos investidores perante a possível falência de vários promotores imobiliários, sinalizando a fragilidade deste setor e as possíveis implicações para outras vertentes da economia. Será ainda de destacar a emergência de maiores tensões no continente europeu derivadas (i) da crise energética, espoletada pelo aumento exponencial do preço de gás natural, (ii) do aumento da presença militar da Rússia na sua fronteira junto à Ucrânia, (iii) da manutenção da incerteza em torno do processo do “*Brexit*” e (iv) de divergências entre a UE e alguns Estados-membros, em particular com a Polónia. Neste último ponto, será de salientar a possibilidade de a Comissão Europeia utilizar o mecanismo da “condicionalidade”, que prevê a suspensão de transferências de fundos, inscritos no Programa de Recuperação e Resiliência, para os Estados-membros que não cumpram com os princípios políticos da união. Adicionalmente, 136 países chegaram a acordo sobre um enquadramento fiscal a nível global, que inclui a implementação de uma taxa de imposto corporativa mínima, a ser aplicada em 2023. Nos EUA, o presidente, *J. Biden*, promulgou o aumento do limite de endividamento do governo e foi aprovado um novo plano de infraestruturas. No domínio da política externa americana, um dos eventos de maior relevância foi o anúncio da suspensão das tarifas sobre o aço e o alumínio, impostas em 2018 sobre as importações oriundas da UE, tendo as autoridades deste bloco decidido remover as taxas sobre um conjunto de produtos americanos. Por último, no Japão, destacou-se a eleição de *F. Kishida* para primeiro-ministro e a posterior apresentação de um plano de estímulos sem precedentes para a economia nipónica.

MERCADO IMOBILIÁRIO PORTUGUÊS

O atual enquadramento macroeconómico e o ambiente de reduzidas taxas de juro favoreceram a procura por investimentos alternativos, nomeadamente, mas sem limitar, a procura pela classe de ativos imobiliários. As expectativas crescentes inflacionistas subjacentes nos mercados financeiros fomentaram um possível comportamento positivo futuro dos ativos imobiliários dadas as características inerentes a estes mesmos ativos.

Em termos segmentais, o investimento no segmento de Escritórios apresentou uma recuperação ao longo do ano, apesar de ainda se encontrar em níveis inferiores aos do ano de 2020. No que concerne ao arrendamento e do ponto de vista geográfico, a zona do Parque das Nações foi a zona que apresentou maior volume da área contratada, sendo que em termos setoriais se destacaram pela positiva a Tecnologia, os Media e as Telecomunicações. Acresce que ao longo do ano, os preços das rendas por m² apresentaram uma variação positiva em todas as zonas da cidade de Lisboa.

No setor da Logística o volume total de absorção apresentou um nível máximo histórico, impulsionado pelas alterações comportamentais derivadas da pandemia Covid-19, designadamente o crescimento abrupto do comércio online. Os operadores de logística continuaram a enfrentar um desafio na procura de espaços de qualidade, que escasseiam, e no investimento tecnológico que lhes permita concretizarem as suas entregas com o maior nível de eficiência possível.



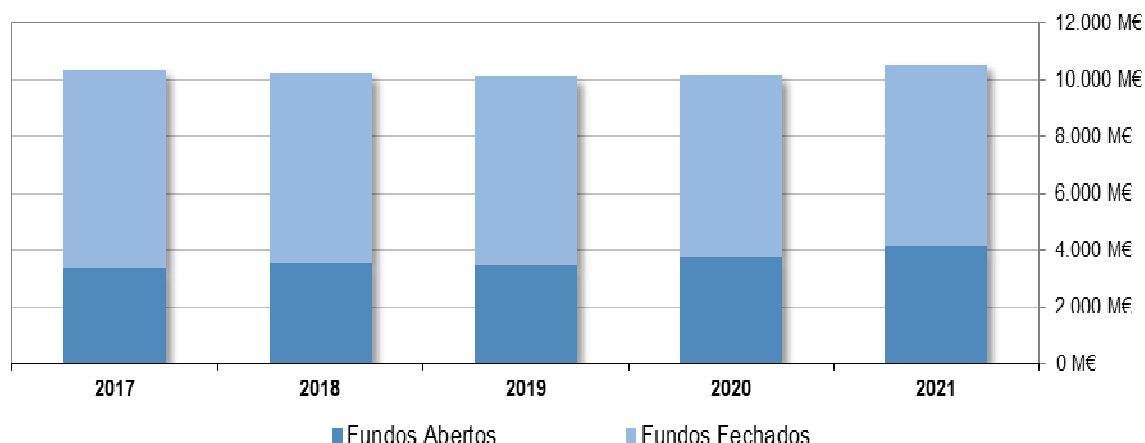
Consequentemente é já visível uma pressão nos valores de renda de mercado nas zonas periféricas às cidades principais, sendo esperado que esta trajetória de preços se continue a verificar enquanto não surgir em mercado nova oferta com elevados padrões de qualidade.

O ano transato representou também um ano de recuperação para os setores mais afetados pelo ambiente pandémico, nomeadamente o setor do Retalho e da Hotelaria que apresentaram em 2021 um comportamento positivo versus o ano anterior.

A expectativa de controlo da pandemia em 2022, conjugada com as expectativas otimistas macroeconómicas e as tendências inflacionistas implícitas no mercado suportam um provável comportamento positivo do mercado imobiliário no médio prazo.

MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

No final de 2021, o montante dos ativos sob gestão dos fundos de investimento imobiliário e dos fundos especiais de investimento imobiliário ascendia a 10.521 milhões de euros, o que traduz um crescimento de 454 milhões de euros, face ao final de 2020.



Analisando o ano de 2021, verifica-se que a totalidade do investimento se encontrava aplicada exclusivamente em ativos imobiliários de países da União Europeia, sendo 77% em construções acabadas, 12% em terrenos e 10% em projetos de construção. Numa análise setorial, conclui-se que estes imóveis se enquadravam predominantemente no sector dos serviços (42%), do comércio (24%) e habitacional (13%).

No final do ano, existiam 193 fundos imobiliários em atividade, menos 3 do que no fim do ano anterior. As dez maiores gestoras concentravam 63% do mercado, destacando-se a Square AM com uma quota de 11,6%, a Interfundos com uma quota de 11,2% e a Caixa Gestão de Ativos com uma quota de 8,5%.

Fonte: CMVM – Comissão de Mercado de Valores Mobiliários – Estatísticas periódicas - Valores a 31 de dezembro de 2021



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 de Xira corresponde a um grande projeto de Loteamento, aprovado em 2007, que prevê a construção de edifícios mistos de comércio e de habitação. Na sequência de análise do Alvará de Loteamento, à luz das consequências da nova lei de bases do RJUE e da previsão de evolução da revisão do PDM, o Fundo promoveu junto de um gabinete de projetos a elaboração de um Masterplan para incorporar as condicionantes transmitidas pelo Departamento de Gestão Urbanística da Câmara. Este processo pressupõe a alteração do Alvará de Loteamento.

O terreno de Marvila é constituído por um conjunto de várias parcelas, localizadas na freguesia de Marvila, concelho de Lisboa. Em março de 2021 formalizou-se um Contrato Promessa de Compra e Venda, com uma possível realização da escritura no início de 2022.

Para 2022 a gestão do Fundo centrar-se-á no lançamento do processo organizado de venda do ativo de Vila Franca de Xira e na concretização da alienação do ativo de Marvila.

Avaliação do desempenho

Em 31 de dezembro de 2021, o Fundo evidenciava um Ativo imobiliário de 47.924.000 euros e um valor líquido global de 45.428.284 euros. Os Proveitos totalizaram 10.030 euros e os Custos ascenderam a 1.751.987 euros. O Resultado Líquido do Exercício foi de -1.741.957 euros, o que correspondeu a uma rentabilidade anual de - 3,69%.

Dados Históricos

Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
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%



Ano	Valor Líquido	Número de UPs	Valor UP	Rendibilidade
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%
2021	45.428.284,48 €	124.061	366,1770 €	- 3,69%

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

	2017	2018	2019	2020	2021
Proveitos	2.626.819	6.347.407	1.697.221	15.438	10.030
Custos	1.660.818	5.365.812	2.762.014	3.472.020	1.751.987
Resultado Líquido	966.001	981.595	-1.064.792	-3.456.582	-1.741.957

Valores em euros

Alguns custos suportados pelo fundo	2017	2018	2019	2020	2021
- Impostos	409.061	410.128	429.372	424.700	426.158
- Comissão de Gestão	267.504	272.880	278.282	267.409	250.652
- Comissão de Depósito	50.785	51.768	50.705	47.243	45.498
- Taxa de Supervisão	15.440	15.750	16.062	15.434	14.467
- Custos de Auditoria	2.460	2.460	2.460	2.460	2.460

Avaliação dos ativos imobiliários

Os imóveis que compõem os ativos imobiliários são registados inicialmente de acordo com os pagamentos efetuados, acrescidos das despesas relativas a escrituras, registos e eventuais obras de melhoramento ou reconversão. A valorização posterior de cada um dos imóveis é definida pela Sociedade Gestora, no contexto do Regulamento nº 2/2015 da CMVM, e reanalisada com uma periodicidade mínima de 12 meses, correspondendo a valorização de cada imóvel à média aritmética simples dos valores indicados nos relatórios de avaliação. Os peritos avaliadores dos imóveis utilizam pelo menos dois dos seguintes métodos de avaliação, escolhendo em cada circunstância aqueles que se mostrem mais adequados à avaliação do imóvel em causa: a) Método comparativo; b) Método do custo; c) Método do rendimento. Nas suas avaliações, os peritos avaliadores têm em conta os pressupostos que acham mais adequados tendo em conta os métodos utilizados e os imóveis a avaliar.

Sustentabilidade

A adesão em junho de 2019 aos Princípios para o Investimento Responsável das Nações Unidas (PRI), o mais relevante compromisso da comunidade de investidores institucionais a nível global para o reconhecimento do papel do investimento responsável na prossecução dos princípios universais nas áreas dos direitos humanos, meio ambiente e combate à corrupção, representou um passo relevante na afirmação da estratégia de Sustentabilidade da Caixa Gestão de Ativos,



reforçando a importância estratégica que a incorporação de fatores ESG ("Environmental, Social and Governance") assume no processo de investimento dos fundos sob gestão.

A incorporação desta temática na estratégia de investimentos da Caixa Gestão de Ativos está enquadrada na Política de Investimento Socialmente Responsável, Política de Envolvimento e da Política de Exercício dos Direitos de Voto, que estão disponíveis no sítio da internet da Caixa Gestão de Ativos (www.caixagestaodeativos.pt). É entendimento da Caixa Gestão de Ativos que a concretização do definido nas citadas Políticas permite cumprir o desígnio estratégico de constituir-se como um exemplo na realização de Investimentos Socialmente Responsáveis, centrando a sua atuação nas dimensões principais, integração e envolvimento.

Com a entrada em vigor do Regulamento (UE) 2020/852 do Parlamento Europeu e do Conselho de 18 de junho de 2020, conhecido por Regulamento da Taxonomia, que complementa as obrigações de divulgação previstas no Regulamento 2019/2088 do Parlamento Europeu e do Conselho de 27 de novembro de 2019, foram estabelecidos Critérios Técnicos de Avaliação ("Critérios") para atividades económicas ambientalmente sustentáveis, que se encontram desenvolvidos no Regulamento Delegado (UE) 2021/2139.

Os investimentos subjacentes a este produto financeiro não têm em conta os Critérios da UE aplicáveis às atividades económicas sustentáveis do ponto de vista ambiental.

Lisboa, 14 de fevereiro de 2022



DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS



BALANÇOS

EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

ATIVO							PASSIVO					
CODIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021			2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	Períodos		
			Bruto	Mv/Af	mv/ad	Líquido				Líquido	2021	2020
ATIVOS IMOBILIÁRIOS							CAPITAL DO FUNDO					
31	Terrenos	1 e 3	89.046.788	13.832.684	-54.955.472	47.924.000	48.509.000	61	Unidades de Participação	2	124.061.000	124.061.000
32	Construções		-	-	-	-	-	62	Variações Patrimoniais	2	-	-
33	Direitos		-	-	-	-	-	64	Resultados Transitados	2	-76.890.759	-73.434.176
34	Adiantamentos por compra de imóveis		-	-	-	-	-	65	Resultados Distribuídos	2	-	-
35	Outros ativos		-	-	-	-	-	66	Resultado Líquido do Período	2	-1.741.957	-3.456.582
	TOTAL DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		89.046.788	13.832.684	-54.955.472	47.924.000	48.509.000		TOTAL DO CAPITAL DO FUNDO		45.428.284	47.170.242
CARTEIRA DE TÍTULOS E PARTICIPAÇÕES							AJUSTAMENTOS E PROVISÕES					
OBRIGAÇÕES:							TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS					
211+2171	Títulos de Dívida Pública		-	-	-	-	-	47	Ajustamentos de dívidas a receber	11	-	10.030
212+2172	Outros Fundos Públicos Equiparados		-	-	-	-	-	48	Provisões Acumuladas		-	-
!13+214+2173	Obrigações diversas		-	-	-	-	-		TOTAL PROVISÕES ACUMULADAS		-	10.030
22	Participações em Soc. Imobiliárias		-	-	-	-	-					
24	Unidades de Participação		-	-	-	-	-					
26	Outros títulos		-	-	-	-	-					
	TOTAL DA CARTEIRA DE TÍTULOS E PART.		-	-	-	-	-					
CONTAS DE TERCEIROS							CONTAS DE TERCEIROS					
411	Devedores por crédito vencido		-	-	-	-	-	421	Resgates a Pagar a Participantes		-	-
412	Devedores por rendas vencidas	14	-	-	-	-	10.030	422	Rendimentos a Pagar a Participantes		-	-
413+...+419	Outras Contas de Devedores		-	-	-	-	-	423	Comissões e outros encargos a Pagar	15	1.183	333.687
	TOTAL DOS VALORES A RECEBER		-	-	-	-	10.030	424+...+429	Outras Contas de Credores	15	7.826	739.910
DISPONIBILIDADES							Empréstimos Titulados					
11	Caixa		-	-	-	-	-	431	Empréstimos Titulados		-	-
12	Depósitos à ordem	7	3.477.732	-	-	3.477.732	256	432	Empréstimos Não Titulados		-	-
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso		-	-	-	-	-	44	Adiantamentos por venda de imóveis	15	5.700.000	-
14	Certificados de depósito		-	-	-	-	-		TOTAL DOS VALORES A PAGAR		5.709.009	1.073.597
18	Outros meios monetários		-	-	-	-	-					
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES		3.477.732	-	-	3.477.732	256					
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS							ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS					
51	Acréscimos de proveitos		-	-	-	-	-	53	Acréscimos de Custos	16	264.439	265.417
52	Despesas com custo diferido		-	-	-	-	-	56	Receitas com Proveito Diferido		-	-
58	Outros acréscimos e diferimentos		-	-	-	-	-	58	Outros Acréscimos e Diferimentos		-	-
59	Contas Transitórias Ativas		-	-	-	-	-	59	Contas Transitórias Passivas		-	-
	TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		-	-	-	-	-		TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS		264.439	265.417
	TOTAL DO ATIVO		92.524.520	13.832.684	-54.955.472	51.401.732	48.519.286	TOTAL DO PASSIVO + CAPITAL DO FUNDO				
	TOTAL DO ATIVO		92.524.520	13.832.684	-54.955.472	51.401.732	48.519.286	51.401.732 48.519.286				
	Total do Nº de Unidades de Participação	2				124.061	124.061	Valor Unitário da Unidade de Participação	2	366,1770	380,2181	

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 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

CUSTOS E PERDAS					PROVEITOS E GANHOS				
CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020	CÓDIGO	DESIGNAÇÃO	NOTAS	2021	2020
CUSTOS E PERDAS CORRENTES					PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
JUROS E CUSTOS EQUIPARADOS:					JUROS E PROVEITOS EQUIPARADOS:				
711+...+718	De Operações Correntes		-	2.810	812	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-
719	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	811+818	Outros, de operações correntes		-	-
COMISSÕES					RENDIMENTO DE TÍTULOS				
722	Da Carteira de Títulos e Participações		-	-	822+...+825	Da carteira de títulos e participações		-	-
723	Em Ativos Imobiliários		-	-	828	De outras operações correntes		-	-
724+...+728	Outras, de Operações Correntes	18	599.371	597.481	829	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
729	De Operações Extrapatrimoniais		-	-	GANHOS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS				
PERDAS OPER. FINAN. e ACT. IMOBILIÁRIOS					REVERSÕES DE AJUSTAMENTOS E DE PROVISÕES				
732	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-	832	Na Carteira de Títulos e Participações		-	-
733	Em Ativos Imobiliários	17	676.131	2.370.150	833	Em Ativos Imobiliários		-	-
731+738	Outras, de Operações Correntes		-	-	831+838	Outros, em Operações Correntes		-	-
739	Em Operações Extrapatrimoniais		-	-	839	De Operações Extrapatrimoniais		-	-
IMPOSTOS					RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS				
7411+7421	Impostos sobre o rendimento		-	-	851	De ajustamentos de dívidas a receber	11	10.030	-
7412+7422	Impostos Indiretos	12	426.158	424.700	852	De Provisões para Encargos		-	-
7418+7428	Outros impostos		-	-	86	RENDIMENTOS DE ATIVOS IMOBILIÁRIOS		-	-
PROVISÕES DO EXERCÍCIO					OUTROS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES				
751	Ajustamentos de dívidas a receber		-	-	87			-	-
752	Provisões para Encargos		-	-	TOTAL DOS PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)				
76	FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS	19	50.327	76.879				10.030	-
77	OUTROS CUSTOS E PERDAS CORRENTES		-	-	PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS				
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)			1.751.987	3.472.020	881	Recuperação de Incobráveis		-	-
CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS					882	Ganhos Extraordinários		-	4.004
781	Valores Incobráveis		-	-	883	Ganhos de Exercícios Anteriores		-	11.434
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		-	-				-	15.438
TOTAL DOS CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C)			-	-	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)				
66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se >0)		-	-	66	RESULTADO LÍQUIDO DO PERÍODO (se <0)		1.741.957	3.456.582
TOTAL			1.751.987	3.472.020	TOTAL			1.751.987	3.472.020
Resultados da Carteira de Títulos					Resultados Eventuais				
Resultados de Ativos Imobiliários					Resultados Antes de Imposto s/ o Rendimento				
Resultados das Operações Extrapatrimoniais					Resultados Líquidos do Período				
Resultados Correntes									

**DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS MONETÁRIOS**

PARA OS EXERCÍCIOS FINDOS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Montantes expressos em Euros)

DISCRIMINAÇÃO DOS FLUXOS	2021	2020
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 ATIVOS IMOBILIÁRIOS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Alienação de ativos imobiliários	5.700.000	-
Rendimentos de ativos imobiliários	10.030	-
Adiantamentos por conta de venda de ativos imobiliários	-	-
Outros recebimentos de ativos imobiliários	-	-
	5.710.030	-
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Aquisição de ativos imobiliários	-	-
Comissões em ativos imobiliários	-	-
Despesas correntes (FSE) com ativos imobiliários	59.240	3.115
Adiantamentos por conta de compra de ativos imobiliários	-	-
Outros pagamentos de ativos imobiliários	84.535	-
	143.775	-
Fluxo das operações sobre valores imobiliários	5.566.255	-3.115
OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Juros de depósitos bancários	-	-
Reembolso de impostos e taxas	-	11.434
Outros recebimentos correntes	-	234.633
	-	246.067
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Comissão de gestão	520.404	-
Comissão de depósito	97.947	-
Impostos e taxas	452.928	6.626
Outros pagamentos correntes	1.017.500	266.570
	2.088.779	273.196
Fluxo das operações de gestão corrente	-2.088.779	-27.129
OPERAÇÕES EVENTUAIS		
<i>RECEBIMENTOS:</i>		
Ganhos extraordinários	-	4.004
Ganhos imputáveis a exercícios anteriores	-	-
	-	4.004
<i>PAGAMENTOS:</i>		
Perdas extraordinários	-	2.810
Outros pagamentos de operações eventuais	-	-
	-	2.810
Fluxo das operações eventuais	-	1.194
Saldo dos fluxos monetários do período	3.477.476	-29.050
Disponibilidades no início do período	256	29.306
Disponibilidades no fim do período	3.477.732	256



ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(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	31-12-2021				
	Custo de aquisição	Mais e menos valias potenciais	Valor contabilístico (A)	Média dos valores das avaliações (B)	Diferença (B) - (A)
Marvila	56.955.630	-25.640.280	31.315.350	31.315.350	-
Vila Franca de Xira	32.091.158	-15.482.508	16.608.650	16.608.650	-
	<u>89.046.788</u>	<u>-41.122.788</u>	<u>47.924.000</u>	<u>47.924.000</u>	<u>-</u>

Em 31 de dezembro de 2021, o montante negativo de 41.122.788 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 2021.

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 2021, apresenta o seguinte detalhe:

	31-12-2020	Resultados distribuídos	Outros	Resultado líquido do exercício	31-12-2021
Valor base	124.061.000	-	-	-	124.061.000
Variações patrimoniais	-	-	-	-	-
Resultados transitados	-73.434.176	-	-3.456.582	-	-76.890.759
Resultados distribuídos	-	-	-	-	-
Resultado líquido do exercício	<u>-3.456.582</u>	<u>-</u>	<u>3.456.582</u>	<u>-1.741.957</u>	<u>-1.741.957</u>
	<u>47.170.242</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-1.741.957</u>	<u>45.428.284</u>
Número de unidades de participação	<u>124.061</u>				<u>124.061</u>
Valor da unidade de participação	<u>380,2181</u>				<u>366,1770</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 2021, a carteira do Fundo decompõe-se da seguinte forma:

A - Composição discriminada da Carteira de Ativos

	Município	Área (m2)	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. - V. Franca de Xíra - Lezíria de Chinelo	V. Franca Xíra	44.083	13-03-2006	246.233	29-10-2021	968.300	29-10-2021	999.000	983.650
Pr Urb. - V. Franca de Xíra - Lezíria de Chinelo	V. Franca Xíra	754.785	13-03-2006	31.844.925	29-10-2021	15.308.000	29-10-2021	15.942.000	15.625.000
Pr Urb. - Marvila - Marvila	Lisboa	106.420	13-03-2006	56.955.630	29-10-2021	30.980.000	29-10-2021	31.650.700	31.315.350
Sub Total				<u>89.046.788</u>		<u>47.256.300</u>		<u>48.591.700</u>	<u>47.924.000</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					-		3.477.732
9.2 VALORES PASSIVOS									
921 recebimentos por conta de imóveis									-5.700.000
926 OUTROS									
Outros		EUR							-273.448
Sub Total							-		<u>-2.495.716</u>
B - Valor líquido global do fundo (VLGF):									<u>45.428.284</u>
C - Informação Relativa às Unidades de Participação (quantidade em circulação):									<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 2021 foi o seguinte:

	31-12-2020	Aumentos	Reduções	31-12-2021
Depósitos à ordem	256			3.477.732
	256	-	-	3.477.732

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



11. AJUSTAMENTOS DE DÍVIDAS A RECEBER E PROVISÕES ACUMULADAS

No exercício de 2021 as provisões acumuladas apresentam o seguinte movimento:

	31-12-2020	Reforços	Anulações	31-12-2021
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 2021 e 2020 foram os seguintes:

	31-12-2021	31-12-2020
Impostos indiretos		
Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)	391.121	387.384
Imposto do Selo (verba 29)	23.191	24.730
Imposto do Selo sobre Comissão de Gestão	10.026	10.696
Imposto do Selo sobre Comissão de Depósito	1.820	1.890
	<u>426.158</u>	<u>424.700</u>

13. RESPONSABILIDADES COM E DE TERCEIROS

As responsabilidades com e de terceiros são as seguintes:

	31-12-2021	31-12-2020
Operações a prazo venda de imóveis		
Operações de venda		
Marvila	<u>38.000.000</u>	<u>-</u>
Valores cedidos em garantia		
Vila Franca de Xira	<u>13.291.000</u>	<u>13.291.000</u>
	<u>51.291.000</u>	<u>13.291.000</u>

O valor da Operações de Venda corresponde ao montante inscrito no CPCV do imóvel Marvila, cuja Escritura está prevista para o final do mês de fevereiro.

14. CONTAS DE TERCEIROS – ATIVO

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Devedores por rendas vencidas		
CME - Construção e Manutenção	<u>-</u>	<u>10.030</u>
	<u>-</u>	<u>10.030</u>

**15. CONTAS DE TERCEIROS – PASSIVO**

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Comissões e outros encargos a Pagar		
Sociedade Gestora	-	279.725
Banco Depositário	-	52.733
Autoridade de supervisão	1.183	1.229
	<u>1.183</u>	<u>333.687</u>
Outras Contas de Credores		
Outros valores a pagar		
TIS.PT - Cons. Transp.,Inov.e Sist.,S.A	6.596	-
BDO & Associados, SROC, Lda	1.230	-
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
	<u>7.826</u>	<u>739.910</u>
Adiantamentos por venda de terrenos		
Urbanizados	5.700.000	-
	<u>5.700.000</u>	<u>-</u>
	<u>5.709.009</u>	<u>1.073.597</u>

O valor da rubrica Adiantamento por Venda de Terrenos corresponde ao sinal e princípio de pagamento do CPCV do imóvel Marvila.

16. ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	<u>31-12-2021</u>	<u>31-12-2020</u>
Acréscimos de custos		
Comissões e outros encargos a liquidar		
Comissão de depósito	47.318	49.132
Comissão de gestão	21.293	22.110
Imposto do selo (Verba 29)	5.679	5.896
Taxa de supervisão	1.181	1.227
Outros custos a pagar		
IMI	186.012	184.000
Taxa de majoração	1.726	1.822
Auditoria	1.230	1.230
	<u>264.439</u>	<u>265.417</u>

**17. GANHOS E PERDAS EM OPERAÇÕES FINANCEIRAS E ACTIVOS IMOBILIÁRIOS**

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Ganhos em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. favoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-	-
Perdas em operações financeiras e ativos imobiliários		
Ajust. desfavoráveis resultantes da reavaliação de terrenos	-676.131	-2.370.150
	<u>-676.131</u>	<u>-2.370.150</u>

18. COMISSÕES

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Comissões e taxas		
Outras operações correntes		
Comissão de garantia	265.936	266.554
Comissão de gestão	250.652	267.409
Comissão de depositário	45.498	47.243
Taxa de supervisão	14.467	15.434
Outras	22.818	841
	<u>599.371</u>	<u>597.481</u>

19. FORNECIMENTOS E SERVIÇOS EXTERNOS

Em 31 de dezembro de 2021 e 31 de dezembro de 2020 estas rubricas têm a seguinte composição:

	31-12-2021	31-12-2020
Fornecimentos e serviços externos		
Estudos e Projetos	17.022	2.214
Controlo de Vegetação Espontânea	12.212	5.856
Avaliação Ativos Imobiliários	6.986	4.205
Honorários	6.803	25.572
Reparações	3.563	12.878
Auditoria	2.460	2.460
Seguros	647	477
Vigilância e Segurança	357	-
Taxas e Licenças	113	-
Custas Processuais	102	306
Registos e Notariado	62	156
Conservação	-	22.755
	<u>50.327</u>	<u>76.879</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 2021 suportadas pela Caixa Gestão de Ativos SGOIC, S.A.:

	31-12-2021	31-12-2020
Remunerações fixas:		
Orgão de gestão	519 290	379 026
Empregados	5 604 459	5 707 123
	<u>6 123 748</u>	<u>6 086 149</u>
Remunerações variáveis:		
Orgão de gestão	84 500	38 000
Empregados	321 948	224 180
	<u>406 448</u>	<u>262 180</u>
Nº Colaboradores remunerados:		
Orgão de gestão	4	4
Empregados	113	109
	<u>117</u>	<u>113</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".

21. 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 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, SGOIC, S.A. (adiante designada por Entidade Gestora), que compreendem o balanço em 31 de dezembro de 2021 (que evidencia um total de 51 401 732 euros e um total de capital do fundo de 45 428 284 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 1 741 957 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 2021 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 de 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 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.</p>	<p>Principais procedimentos de auditoria efetuados:</p> <p>(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;</p> <p>(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.</p>
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> <p>(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;</p> <p>(ii) Recálculo dos limites legais e regulamentares;</p> <p>(iii) Verificação do impacto de eventuais situações de incumprimento, incluindo a análise das correspondentes comunicações com a CMVM.</p>

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 a 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) concluimos 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 16 de fevereiro de 2022;
- (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, 16 de fevereiro de 2022



António José Correia de Pina Fonseca,
(ROC n.º 949, inscrito na CMVM sob o n.º 20160566)
em representação de
BDO & Associados - SROC