



ESPIRITO SANTO

Fundos Imobiliários

ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.

Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

“GUEBAR”

(CMVM nº 887)

Relatório de Gestão - 2007

1 Descrição do Fundo

O GUEBAR – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado é um fundo de investimento imobiliário de subscrição particular gerido pela ESAF – Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

Foi constituído a 2 de Novembro de 2006, através de deliberação do Conselho Directivo da C.M.V.M., de acordo com o Decreto-Lei nº 60/2002, de 20 de Março, alterado pelo Decreto-Lei nº 13/2005, de 7 de Janeiro, que estabelece o Regime Jurídico dos Fundos de Investimento Imobiliário. O depositário dos valores que constituem o Fundo é o Banco Espírito Santo, S.A..

O Fundo foi constituído por um prazo de 5 anos, a contar da data da sua constituição, com um capital inicial de 20 000 000 Euros correspondentes a 20 000 unidades de participação (UP's) com um valor unitário de subscrição inicial de 1 000 Euros. O Fundo tem 19 participantes.

O Fundo caracteriza-se por ser um Fundo de Distribuição, ou seja, privilegia a distribuição dos resultados distribuíveis (considera-se como resultados distribuíveis os montantes correspondentes aos resultados do fundo que excedam as necessidades previsíveis de reinvestimento, salvaguardadas que estejam a solvabilidade e solidez do Fundo, bem como a sua tesouraria e a normal evolução dos negócios). Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que haverá lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade semestral.

O Fundo é administrado por conta dos participantes tendo em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras. Poderá integrar nos seus activos valores imobiliários ou outros activos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participações de outros fundos imobiliários e/ou liquidez. Assim sendo, e como forma de atingir o objectivo definido, o Fundo privilegia:

- A aquisição de prédios urbanos ou fracções autónomas para valorização ou arrendamento, consoante as condições de mercado;
- Promoção de programas de loteamento para construção, em terreno situado em solo urbano (conforme o definido no P.D.M.), destinados a posterior venda. O património do Fundo não será afecto ao desenvolvimento de projectos de construção;
- Investimento em prédios rústicos ou mistos, destinados a constituir uma clara aposta no desenvolvimento e alargamento de zonas urbanas. Estes prédios rústicos não se destinam ao desenvolvimento de investimento agrícola, silvícola, florestal ou pecuário.

Sem prejuízo de poder investir em todo o país, inicialmente o Fundo concentrará o seu investimento no Distrito de Lisboa e Setúbal.

Para a prossecução dos seus objectivos, o Fundo pode endividar-se sem qualquer limite.

2 Actividade do Fundo

Durante o ano de 2007, da actividade do Fundo regista-se:

- **Compra de Imóveis:**

Não se registaram quaisquer compras de imóveis.

- **Venda de Imóveis:**

Não se registaram quaisquer vendas de imóveis.

- **Distribuição de Resultados:**

Não houve lugar a distribuição de resultados.

- **Outros:**

Foi efectuada uma alteração ao Regulamento de Gestão no dia 23 de Maio de 2007.

Balanço

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2007

ACTIVO

(valores em Euros)

| Código | Designação | PERÍODO N | | | PERÍODO N-1 | |
|---------------------------|---|--------------------------|-----------------|-----------------|--------------------------|--------------------------|
| | | Bruto | Mais valias | Menos valias | Líquido | Líquido |
| ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | | | | | | |
| 31 | Terrenos | 378 871 | - | - | 378 871 | 375 725 |
| 32 | Construções | | | | | |
| 3211+3212 | Construções acabadas | 13 233 170 | - | - | 13 233 170 | 13 125 440 |
| | TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS | <u>13 612 041</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>13 612 041</u> | <u>13 501 165</u> |
| CONTAS DE TERCEIROS | | | | | | |
| 413+...+419+424 | Outras contas de devedores | 13 | - | - | 13 | - |
| | TOTAL DOS VALORES A RECEBER | <u>13</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>13</u> | <u>-</u> |
| DISPONIBILIDADES | | | | | | |
| 12 | Depósitos à ordem | 254 761 | | | 254 761 | 12 321 |
| | TOTAL DAS DISPONIBILIDADES | <u>254 761</u> | | | <u>254 761</u> | <u>12 321</u> |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | | | | |
| 52 | Despesas com custo diferido | 12 352 | | | 12 352 | - |
| | TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS | <u>12 352</u> | | | <u>12 352</u> | <u>-</u> |
| | TOTAL DO ACTIVO | <u>13 879 167</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>13 879 167</u> | <u>13 513 486</u> |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Balanço

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2007

PASSIVO E CAPITAL

(valores em Euros)

| Código | Designação | PERÍODO N | PERÍODO N-1 |
|----------------------------------|---|-------------------|--------------------|
| CAPITAL DO FUNDO | | | |
| 61 | Unidades de participação | 14 000 000 | 15 000 |
| 64 | Resultados transitados | (8 899) | - |
| 66 | Resultados líquidos do período | (121 114) | (8 899) |
| | TOTAL CAPITAL DO FUNDO | 13 869 987 | 6 101 |
| CONTAS DE TERCEIROS | | | |
| 423 | Comissões e outros encargos a pagar | 4 569 | 3 800 |
| 424+...+429 | Outras contas de credores | 110 | 13 501 165 |
| | TOTAL DOS VALORES A PAGAR | 4 679 | 13 504 965 |
| ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS | | | |
| 53 | Acréscimos de custos | 4 501 | 2 420 |
| | TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS | 4 501 | 2 420 |
| | TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL | 13 879 167 | 13 513 486 |
| | Número de unidades de participação | 14 000 | 15 |
| | Valor unitário das unidades de participação | 991 | 407 |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2007

CUSTOS E PERDAS

(valores em Euros)

| <i>Código</i> | <i>Designação</i> | <i>Período N</i> | <i>Período N-1</i> |
|---------------|---|------------------|--------------------|
| | CUSTOS E PERDAS CORRENTES | | |
| 724+...+728 | Comissões Outras, de operações correntes | 40 441 | 6 400 |
| 7411+7421 | Impostos Impostos sobre o rendimento | 1 996 | - |
| 7412+7422 | Impostos indirectos | 6 | 8 |
| 76 | Fornecimentos e serviços externos | 88 661 | 2 420 |
| 77 | Outros custos e perdas correntes | 161 | 71 |
| | TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A) | 131 265 | 8 899 |
| | CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS | | |
| 781 | Valores incobráveis | - | - |
| | TOTAL CUSTOS E PERDAS EVENTUAIS (C) | - | - |
| RL | Resultado líquido do período (se > 0) | - | - |
| | TOTAL | 131 265 | 8 899 |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Resultados

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2007

PROVEITOS E GANHOS

(valores em Euros)

| Código | Designação | Período N | Período N-1 |
|---------------|---|------------------|--------------------|
| | PROVEITOS E GANHOS CORRENTES | | |
| 811+818 | Juros e proveitos equiparados Outros, de operações correntes | 9 978 | - |
| 86 | Rendimentos de activos imobiliários | 173 | - |
| | TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B) | 10 151 | - |
| | PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS | | |
| 884...888 | Outros ganhos eventuais | - | - |
| | TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D) | - | - |
| RL | Resultado líquido do período (se < 0) | 121 114 | 8 899 |
| | TOTAL | 131 265 | 8 899 |

RESUMO

| | | | |
|---------------------|---|------------|----------|
| 8x2-7x2-7x3 | Resultado da carteira de títulos | - | (8) |
| 8x3+86-7x3-76 | Resultados de activos imobiliários | (88 488) | (2 420) |
| 8x9-7x9 | Resultado das operações extrapatrimoniais | - | - |
| (B)-(A) +7421 | Resultados correntes | (121 114) | (8 891) |
| (D)-(C) | Resultados eventuais | - | - |
| (B)+(D)-(A)-(C) +74 | Resultados antes de impostos sobre o rendimento | (119 112) | (8 891) |
| (B)+(D)-(A)-(C) | Resultados líquidos do período | (121 114) | (8 899) |

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2007

(valores em Euros)

| Discriminação dos Fluxos | De 01.01.07 a 31.12.07 | | De 02.11.06 a 31.12.06 | |
|---|------------------------|--------------|------------------------|---------|
| OPERAÇÕES SOBRE AS UNIDADES DO FUNDO | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Subscrição Unid.Participação | 13 985 000 | | 15 000 | |
| | | | 15 000 | |
| Fluxo das Operações sobre as Unidades do Fundo | | 13 985 000 | | 15 000 |
| OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Juros de Depos.Banc. | 6 535 | | - | |
| Juros de Cert.Depos. | 1 448 | | - | |
| | 7 983 | | - | |
| Pagamentos | | | | |
| Comissão de Gestão | 28 800 | | 2 400 | |
| Comissão de Depósito | 6 600 | | - | |
| Impostos e Taxas | 7 576 | | 8 | |
| Taxa de Supervisão | 4 272 | | 200 | |
| Out.Pag.Oper.Correntes | 161 | | 71 | |
| | 47 409 | | 2 679 | |
| Fluxo das Operações Gestão Corrente | | (39 426) | | (2 679) |
| OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS | | | | |
| Recebimentos | | | | |
| Rend. De Imóveis | 158 | | - | |
| | 158 | | - | |
| Pagamentos | | | | |
| Aquisição Imóveis | 13 501 165 | | - | |
| Fornecimentos e serv.externos com imóveis | 76 377 | | - | |
| Outros pagamentos Val.Imobiliários | 125 750 | | - | |
| | 13 703 292 | | - | |
| Fluxo das Operações com Valores Imobiliários | | (13 703 134) | | - |
| Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A) | | 242 440 | | 12 321 |
| Disponibilidades no Início do Período.....(B) | | 12 321 | | - |
| Disponibilidades no Fim do Período.....(C) | | 254 761 | | 12 321 |

GUEBAR

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO

ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2007

(Valores expressos em Euros)

INTRODUÇÃO

O presente Anexo obedece, em estrutura, ao disposto no Regulamento n.º 2/2005, de 14 de Abril de 2005, da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários, que estabeleceu o Plano Contabilístico dos Fundos de Investimento Imobiliário (PCFII).

As notas omissas não têm aplicação por inexistência ou irrelevância de valores ou situações a reportar. As notas adicionais pretendem complementar a informação mínima prevista no PCFII, com o objectivo do conteúdo do Anexo permitir uma melhor compreensão do conjunto das demonstrações financeiras.

CONSTITUIÇÃO E ACTIVIDADE DO FUNDO

O Fundo GUEBAR – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado (doravante denominado o Fundo) é um fundo de investimento imobiliário fechado, gerido pela ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A., (com sede na Avenida Álvares Cabral n.º 41, em Lisboa) e foi constituído em 02 de Novembro de 2006 por um período inicial de 5 anos podendo o prazo ser prorrogado por um ou mais períodos não superiores a 5 anos. A actividade encontra-se regulamentada pelo Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, com as alterações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, que estabelece o regime jurídico dos fundos de investimento imobiliário. O objectivo do Fundo é alcançar, numa perspectiva de longo prazo, uma valorização do capital, através da constituição e gestão de uma carteira de valores predominantemente imobiliários.

O Banco Espírito Santo, S.A. assume as funções de Banco Depositário do Fundo e nessa qualidade tem a custódia de todos os activos mobiliários que compõem o GUEBAR.

As unidades de participação foram colocadas junto dos investidores pelo Banco Espírito Santo, S.A. e pela Sociedade Gestora, ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A..

APRESENTAÇÃO DAS CONTAS E RESUMO DOS PRINCIPAIS PRINCÍPIOS CONTABILÍSTICOS E CRITÉRIOS VALORIMÉTRICOS

(a) Apresentação das contas

As demonstrações financeiras foram preparadas e estão apresentadas de acordo com o Plano Contabilístico em vigor para os Fundos de Investimento Imobiliário, que entrou em vigor em 15 de Abril de 2005.

(b) Especialização dos exercícios

Na preparação das contas do Fundo GUEBAR foi respeitado o princípio da especialização dos exercícios. Assim, a generalidade dos custos e proveitos são contabilizados no período a que dizem respeito, independentemente da data do seu recebimento ou pagamento.

(c) Imóveis

Os imóveis são apresentados em Balanço por um valor compreendido entre o custo de aquisição e o seu valor de mercado, determinado de acordo com o melhor preço que poderia ser obtido se fosse colocado para venda, em condições normais de mercado, no momento das avaliações.

Este valor corresponde à média aritmética simples das avaliações efectuadas por dois peritos independentes, com uma periodicidade mínima de dois anos, e sempre que ocorram aquisições ou alienações ou ainda alterações significativas do valor do imóvel.

O custo de aquisição do imóvel corresponde ao valor de compra, incluindo os custos de construção, conforme aplicável, acrescido das despesas incorridas subsequentemente com obras de remodelação e beneficiação de vulto, que alterem substancialmente as condições em que o imóvel é colocado para arrendamento no mercado.

Os ajustamentos que resultam das avaliações, correspondentes a mais e menos-valias não realizadas, são registados no activo, respectivamente, a acrescer ou deduzir ao valor do imóvel, por contrapartida das rubricas de Ganhos ou Perdas em activos imobiliários da Demonstração dos Resultados.

(d) Unidades de participação

O valor da unidade de participação é calculado mensalmente, tendo por base o valor líquido global do Fundo apurado no encerramento das contas no último dia do mês e o número de unidades de participação em circulação.

(e) Comissões de gestão e depositário

O Fundo suporta encargos com comissões de gestão e de depositário, de acordo com a legislação em vigor, a título de remuneração dos serviços prestados pela Sociedade Gestora e pelo Banco Depositário. A comissão de gestão e a comissão de depositário são de 2 400 Euros e 600 Euros mensais, respectivamente.

As bases e método de cálculo encontram-se descritos no regulamento de gestão do Fundo.

As comissões de gestão e depositário são liquidadas mensalmente e encontram-se registadas na rubrica de Comissões de operações correntes da Demonstração dos Resultados.

(f) Imposto sobre o rendimento

Os Fundos de Investimento Imobiliário estão sujeitos de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), a imposto sobre o rendimento de forma autónoma, considerando a natureza dos rendimentos. Desta forma, o valor das unidades de participação é, em cada momento, líquido de imposto.

Os rendimentos prediais líquidos obtidos no território português, que não sejam mais-valias prediais, estão sujeitos a tributação autónoma à taxa de 20%. Relativamente às mais-valias prediais, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 25%, que incide sobre 50% da diferença positiva entre as mais-valias e as menos-valias realizadas no exercício.

Outros rendimentos que não prediais, são tributados da seguinte forma:

- os rendimentos obtidos no território português, que não sejam mais-valias, estão sujeitos a retenção na fonte, como se de pessoas singulares se tratasse, sendo recebidos líquidos de imposto ou, caso a retenção não ocorra, são tributados à taxa de 25% sobre o valor líquido obtido no exercício, a exemplo do que acontece com os rendimentos, que não sejam mais-valias obtidos no estrangeiro;
- relativamente às mais-valias, obtidas em território português ou fora dele, estão sujeitas a imposto autonomamente a uma taxa de 10%, que incide sobre a diferença entre as mais-valias e as menos-valias apuradas no exercício.

Ao imposto assim apurado é ainda deduzido o imposto restituído aos participantes que sejam sujeitos passivos isentos de imposto sobre o rendimento.

De acordo com o artigo 22º do EBF, o imposto estimado no exercício sobre os rendimentos gerados, incluindo as mais valias, é registado na rubrica Impostos e taxas da Demonstração dos Resultados. Os rendimentos obtidos, quando não isentos, são assim considerados pelo respectivo valor bruto na respectiva rubrica da Demonstração dos Resultados.

A liquidação do imposto apurado deverá ser efectuada até ao final do mês de Abril do exercício seguinte, ficando sujeita a inspecção e eventual ajustamento pelas autoridades fiscais durante um período de quatro anos contado a partir do ano a que respeitam.

NOTA 1 – VALIAS POTENCIAIS EM IMÓVEIS

De acordo com a política contabilística descrita na alínea c), os imóveis em carteira encontram-se registados por um valor compreendido entre o seu custo de aquisição e o respectivo valor de mercado, determinado como a média aritmética simples de duas avaliações efectuados por peritos independentes.

Os imóveis em carteira estão valorizados ao custo de aquisição.

O quadro abaixo apresenta a diferença entre o valor contabilístico dos imóveis assim determinado, com os respectivos valores de avaliação.

(valores em Euros)

| Imóveis | Valor Contabilístico | Média dos Valores das Avaliações | Diferença |
|-----------------------------------|----------------------|----------------------------------|----------------|
| Im. Lote 1, Rio de Mouro | 96 754 | 101 000 | 4 246 |
| Im. Lote 2, Rio de Mouro | 89 569 | 93 500 | 3 931 |
| Im. Lote 6, Rio de Mouro | 96 274 | 100 500 | 4 226 |
| Im. Lote 7, Rio de Mouro | 96 274 | 100 500 | 4 226 |
| Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro | 181 012 | 189 000 | 7 988 |
| Im. Caramujo, Cova da Piedade | 6 831 033 | 7 132 500 | 301 467 |
| Pr. Misto Mantens, Serradas | 115 673 | 120 750 | 5 077 |
| Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro | 3 113 350 | 3 352 500 | 239 150 |
| Im. Margueira, Cacilhas | 2 992 102 | 3 124 000 | 131 898 |
| Total | 13 612 041 | | 702 209 |

NOTA 2 – UNIDADES DE PARTICIPAÇÃO E CAPITAL DO FUNDO

(valores em Euros)

| Descrição | Saldo inicial | Subscrições | Resgates | Distribuição de Resultados | Outros | Resultados Período | Saldo Final |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|----------|----------------------------|----------|--------------------|-------------------|
| Valor base | 15 000 | 13 985 000 | - | | | | 14 000 000 |
| Diferença subs. resgates | - | | | | | | - |
| Resultados distribuídos | - | | | | | | - |
| Resultados acumulados | - | | | | (8 899) | | (8 899) |
| Resultados do período | (8 899) | | | | 8 899 | (121 114) | (121 114) |
| Total | 6 101 | 13 985 000 | - | | - | (121 114) | 13 869 987 |
| N.º de unidades participação | 15 | 13 985 | | | | | 14 000 |
| Valor unid. participação (em Euros) | 407 | 1 000 | | | | | 991 |

NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em anexo.

Durante o exercício de 2007 não ocorreram quaisquer aquisições ou alienações na carteira de imóveis do Fundo.

NOTA 7 – DISCRIMINAÇÃO DA LIQUIDEZ DO FUNDO

(valores em Euros)

| Descrição | Saldo Inicial | Aumentos | Reduções | Saldo Final |
|--------------------------|---------------|----------|----------|-------------|
| Numerário | - | | | - |
| Depósitos à ordem | 12 321 | | | 254 761 |
| Certificados de depósito | - | | | - |
| Total | 12 321 | | | 254 761 |

NOTA 9 – VALORES COMPARATIVOS

Durante o presente exercício não se verificaram alterações de políticas contabilísticas, e ou critérios contabilísticos com efeitos relevantes nas demonstrações financeiras, pelo que os valores são comparáveis, em todos os aspectos significativos, com os valores do exercício anterior.

NOTA 12 – RETENÇÃO DE IMPOSTOS

Durante o exercício de 2007, não foram efectuadas retenções na fonte sobre rendimentos prediais obtidos pelo Fundo devido à dispensa de retenção na fonte de imposto sobre esses rendimentos, quando obtidos por fundos de investimento imobiliário, de acordo com a alteração introduzida pelo Orçamento de Estado para 2002.

NOTA 14 – OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES PARA A APRECIACÃO DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

14.1 Acréscimos e diferimentos activos

O saldo da rubrica Despesas com custo diferido é apresentado como segue:

| Descrição | (valores em Euros) | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2007</u> | <u>31.12.2006</u> |
| Despesas com custo diferido | | |
| Seguros | 12 352 | - |
| Total | <u>12 352</u> | <u>-</u> |

14.2 Contas de terceiros do passivo

Em 31 de Dezembro de 2007, a rubrica Comissões e outros encargos a pagar inclui valores e taxas a pagar relativos às comissões de gestão 2 400 Euros (2006: 2 400 Euros) e depósito 1 800 Euros (2006: 1 200 Euros), bem como taxa de supervisão 369 Euros (2006: 200 Euros).

A rubrica Outras contas de credores incluía em 2006 valores a pagar relativos a imóveis adquiridos pelo Fundo durante esse exercício, cujo valor de transacção não tinha sido integralmente liquidado pelo Fundo na data da compra 13 501 165 Euros. A liquidação dos imóveis adquiridos ocorreu durante o exercício de 2007.

14.3 Comissões

Em 31 de Dezembro de 2007, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

| Descrição | (valores em Euros) | |
|----------------------|----------------------|---------------------|
| | <u>31.12.2007</u> | <u>31.12.2006</u> |
| Comissão de gestão | 28 800 | 4 800 |
| Comissão de depósito | 7 200 | 1 200 |
| Outras | 4 441 | 400 |
| Total | <u><u>40 441</u></u> | <u><u>6 400</u></u> |

14.4 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2007, o Fundo suportou os seguintes impostos:

| Descrição | (valores em Euros) | |
|---------------------|---------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2007</u> | <u>31.12.2006</u> |
| Imposto sobre juros | 1 996 | - |
| Imposto do selo | 6 | 8 |
| Total | <u><u>2 002</u></u> | <u><u>8</u></u> |

14.5 Fornecimentos e serviços externos

A rubrica Fornecimentos e serviços externos inclui à data de 31 de Dezembro de 2007 os seguintes montantes:

| Descrição | (valores em Euros) | |
|-----------------------------|--------------------|-------------------|
| | <u>31.12.2007</u> | <u>31.12.2006</u> |
| Seguros | 12 561 | - |
| Conservação | 380 | - |
| Auditoria | 4 985 | 2 420 |
| Avaliações imóveis do fundo | 23 595 | - |
| Contencioso e notariado | 197 | - |
| Trabalhos especializados | 46 943 | - |
| Total | <u>88 661</u> | <u>2 420</u> |

O montante registado na rubrica de Trabalhos especializados deve-se essencialmente, a serviços de apoio jurídico pagos pelo Fundo.

14.6 Proveitos e ganhos correntes

O saldo da rubrica Juros e proveitos equiparados registava a 31 de Dezembro de 2007 9 978 Euros, que inclui 6 593 Euros relativos à remuneração da conta de depósitos à ordem e 3 385 Euros relativos a juros recebidos pela aplicação em certificados de depósito.

NOTA 15 – ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2007.

- : - : - : - : - : -

A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31.12.2007

(valor em Euros)

| | Área (m2) | Data da Avaliação 1 | Valor da Avaliação 1 | Data da Avaliação 2 | Valor da Avaliação 2 | Valor do Imóvel |
|---|-----------|------------------------|-------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------|
| 1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA UNIÃO EUROPEIA | | | | | | 13 612 041 |
| 1.1. Terrenos | | | | | | 378 871 |
| 1.1.1. Urbanizados | | | | | | 378 871 |
| Não Arrendados | | | | | | 378 871 |
| Im. Lote 1, Rio de Mouro | 1 360 | 15-12-2006 | 102 000 | 15-12-2006 | 100 000 | 96 754 |
| Im. Lote 2, Rio de Mouro | 1 230 | 15-12-2006 | 92 000 | 15-12-2006 | 95 000 | 89 569 |
| Im. Lote 6, Rio de Mouro | 1 350 | 15-12-2006 | 101 000 | 15-12-2006 | 100 000 | 96 274 |
| Im. Lote 7, Rio de Mouro | 1 350 | 15-12-2006 | 101 000 | 15-12-2006 | 100 000 | 96 274 |
| 1.4. Construções Acabadas | | | | | | 13 233 170 |
| 1.4.2 Não Arrendadas | | | | | | 13 233 170 |
| Outros | | | | | | 13 233 170 |
| Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro | 2 092 | 15-12-2006 | 198 000 | 15-12-2006 | 180 000 | 181 012 |
| Im. Caramujo, Cova da Piedade | 44 460 | 15-12-2006 | 6 950 000 | 15-12-2006 | 7 315 000 | 6 831 033 |
| Pr. Misto Mantens-Serradas, Rio de Mouro | 14 600 | 15-12-2006 | 128 000 | 15-12-2006 | 113 500 | 115 673 |
| Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro | 94 639 | 15-12-2006 | 3 400 000 | 15-12-2006 | 3 305 000 | 3 113 350 |
| Im. Margueira, Cacilhas | 15 700 | 15-12-2006 | 3 000 000 | 15-12-2006 | 3 248 000 | 2 992 102 |
| Total | | | | | | 13 612 041 |

3. A nossa responsabilidade consiste em verificar a informação financeira contida nos documentos de prestação de contas acima referidos, designadamente sobre se é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários, competindo-nos emitir um relatório profissional e independente baseado no nosso exame.

ÂMBITO

4. O exame a que procedemos foi efectuado de acordo com as Normas Técnicas e as Directrizes de Revisão/Auditoria emitidas pela Ordem dos Revisores Oficiais de Contas, as quais exigem que o mesmo seja planeado e executado com o objectivo de obter um grau de segurança aceitável sobre se as demonstrações financeiras estão isentas de distorções materialmente relevantes. Para tanto o referido exame incluiu:
 - a verificação, numa base de amostragem, do suporte das quantias e divulgações constantes das demonstrações financeiras e a avaliação das estimativas, baseadas em juízos e critérios definidos pelo Conselho de Administração da entidade gestora, utilizadas na sua preparação;
 - a verificação do adequado cumprimento do Regulamento de Gestão do Fundo;
 - a verificação da inscrição dos factos sujeitos a registo relativos aos imóveis do Fundo;
 - a verificação da adequada valorização dos valores do Fundo, de acordo com a regulamentação contabilística aplicável;
 - a verificação da não realização de qualquer operação vedada (particularmente as transacções entre diferentes fundos administrados pela mesma sociedade) e da realização de operações dependentes de autorização ou não oposição da Comissão do Mercado de Valores Mobiliários nos termos e condições definidas na lei e respectiva regulamentação;
 - a verificação do registo e controlo das operações de subscrição e resgate das unidades de participação do Fundo;
 - a verificação da aplicabilidade do princípio da continuidade;
 - a apreciação sobre se é adequada, em termos globais, a apresentação das demonstrações financeiras; e
 - a apreciação sobre se a informação financeira é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.
5. O nosso exame abrangeu ainda a verificação da concordância da informação financeira constante do Relatório de Gestão com os restantes documentos de prestação de contas.
6. Entendemos que o exame efectuado proporciona uma base aceitável para a expressão da nossa opinião.



OPINIÃO

7. Em nossa opinião, as referidas demonstrações financeiras apresentam de forma verdadeira e apropriada, em todos os aspectos materialmente relevantes, a posição financeira do **GUEBAR - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela **ESAF - Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, em 31 de Dezembro de 2007, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa no exercício findo naquela data, em conformidade com os princípios contabilísticos geralmente aceites em Portugal para os Fundos de Investimento Imobiliário e a informação nelas constante é completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita.

Lisboa, 28 de Março de 2008



KPMG & ASSOCIADOS, SROC, S.A. (SROC nº 189)

(Inscrita na CMVM sob o nº 9093)

representada por

Inês Maria Bastos Viegas Clare Neves Girão de Almeida (ROC nº 967)