

# RELATÓRIO E CONTAS

## GUEBAR

FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO



31 de Dezembro de 2010

## 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 correspondente 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<sup>1</sup>. Assim sendo, e caso a Sociedade Gestora entenda que deve haver lugar à referida distribuição, esta terá uma periodicidade semestral.

O Fundo tem em vista a valorização das participações e dos rendimentos a distribuir, bem como o desempenho das suas finalidades económicas e financeiras. Poderão integrar os activos do Fundo, valores imobiliários ou outros activos equiparáveis, participações em sociedades imobiliárias, unidades de participação 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.

---

<sup>1</sup> Consideram-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.

Sem prejuízo de poder investir em todo o país, 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 Actividades do Fundo

Em 31 de Dezembro de 2010, o Valor Líquido Global do Fundo era de 13.789.642 euros, o que representa uma variação de -0,55% face a 31 de Dezembro de 2009.

Durante o ano de 2010 não se registou qualquer aquisição ou alienação de imóveis, não tendo sido também celebrado ou renovado qualquer contrato de arrendamento. No período em apreço não houve lugar à distribuição de resultados.

O Regulamento de Gestão foi alterado nas seguintes datas:

<b>Data</b>	<b>Descrição da Alteração</b>
30 de Abril de 2010	Actualização Anual da informação dos Regulamentos de Gestão.
24 de Agosto de 2010	Adaptação ao Regime Fiscal aplicável aos Fundos, decorrente de alterações legislativas.
10 de Dezembro de 2010	Alteração do Fiscal Único efectivo da Sociedade Gestora.

**Balanço**

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

**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	378 871
32	Construções					
3211+3212	Construções acabadas	13 209 065	-	14 661	13 194 404	13 209 065
	TOTAL DE ACTIVOS IMOBILIÁRIOS	<u>13 587 936</u>	<u>-</u>	<u>14 661</u>	<u>13 573 275</u>	<u>13 587 936</u>
DISPONIBILIDADES						
12	Depósitos à ordem	12 454			12 454	18 147
13	Depósitos a prazo e com pré-aviso	200 000			200 000	270 000
	TOTAL DAS DISPONIBILIDADES	<u>212 454</u>			<u>212 454</u>	<u>288 147</u>
ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS						
51	Acréscimos de proveitos	389			389	15
52	Despesas com custo diferido	12 595			12 595	-
	TOTAL ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS ACTIVOS	<u>12 984</u>			<u>12 984</u>	<u>15</u>
	<b>TOTAL DO ACTIVO</b>	<u><b>13 813 374</b></u>	<u><b>-</b></u>	<u><b>14 661</b></u>	<u><b>13 798 713</b></u>	<u><b>13 876 098</b></u>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

**Balanço**

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

**PASSIVO E CAPITAL**

(valores em Euros)

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>PERÍODO N</b>	<b>PERÍODO N-1</b>
<b>CAPITAL DO FUNDO</b>			
61	Unidades de participação	14 000 000	14 000 000
64	Resultados transitados	( 133 770)	( 72 750)
66	Resultados líquidos do período	( 76 588)	( 61 020)
	<b>TOTAL CAPITAL DO FUNDO</b>	<b>13 789 642</b>	<b>13 866 230</b>
<b>CONTAS DE TERCEIROS</b>			
423	Comissões e outros encargos a pagar	4 567	4 570
424+...+429	Outras contas de credores	90	686
	<b>TOTAL DOS VALORES A PAGAR</b>	<b>4 657</b>	<b>5 256</b>
<b>ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS</b>			
53	Acréscimos de custos	4 414	4 612
	<b>TOTAL DOS ACRÉSCIMOS E DIFERIMENTOS PASSIVOS</b>	<b>4 414</b>	<b>4 612</b>
	<b>TOTAL DO PASSIVO E CAPITAL</b>	<b>13 798 713</b>	<b>13 876 098</b>
	Número de unidades de participação	14 000	14 000
	Valor unitário das unidades de participação	984, 97	990, 45

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## *Demonstração dos Resultados*

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

### **CUSTOS E PERDAS**

(valores em Euros)

<i>Código</i>	<i>Designação</i>	<i>Período N</i>	<i>Período N-1</i>
	<b>CUSTOS E PERDAS CORRENTES</b>		
724+...+728	Comissões Outras, de operações correntes	40 416	40 436
733	Perdas em operações financeiras e act. imobiliários Em Activos imobiliários	14 661	-
7411+7421	Impostos Impostos sobre o rendimento	420	1 434
7412+7422	Impostos indirectos	2	9
76	Fornecimentos e serviços externos	23 174	26 120
77	Outros custos e perdas correntes	173	259
	<b>TOTAL CUSTOS E PERDAS CORRENTES (A)</b>	<b>78 846</b>	<b>68 258</b>
RL	Resultado líquido do período (se > 0)	-	-
	<b>TOTAL</b>	<b>78 846</b>	<b>68 258</b>

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## *Demonstração dos Resultados*

Fundo : Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

### **PROVEITOS E GANHOS**

(valores em Euros)

<b>Código</b>	<b>Designação</b>	<b>Período N</b>	<b>Período N-1</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS CORRENTES</b>			
811+818	Juros e proveitos equiparados Outros, de operações correntes	2 076	4 489
832	Na Carteira de Títulos	-	562
86	Rendimentos de activos imobiliários	182	182
87	Outros proveitos e ganhos correntes	-	-
	<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS CORRENTES (B)</b>	<b>2 258</b>	<b>5 233</b>
<b>PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS</b>			
884...888	Outros ganhos eventuais	-	2 005
	<b>TOTAL PROVEITOS E GANHOS EVENTUAIS (D)</b>	<b>-</b>	<b>2 005</b>
RL	Resultado líquido do período (se < 0)	76 588	61 020
	<b>TOTAL</b>	<b>78 846</b>	<b>68 258</b>

### **RESUMO**

Resultados de activos imobiliários	( 22 992)	( 25 938)
Resultados correntes = (B)-(A)+7411+7421	( 76 588)	( 61 591)
Resultados eventuais	-	2 005
Resultados antes de impostos sobre o rendimento	( 76 166)	( 59 577)
Resultados líquidos do período	( 76 588)	( 61 020)

O Técnico Oficial de Contas

A Administração

## Demonstração dos Fluxos Monetários

Fundo: Guebar - Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado

Data: 31 de Dezembro de 2010

(valores em Euros)

Discriminação dos Fluxos	De 01.01.10 a 31.12.10		De 01.01.09 a 31.12.09	
<b>OPERAÇÕES DA CARTEIRA DE TÍTULOS</b>				
Recebimentos				
Venda de Títulos	-		270 562	
	-		270 562	
Pagamentos				
Compras de Títulos	-		270 000	
	-		270 000	
<b>Fluxo das Operações da Carteira de Títulos</b>		-		562
<b>OPERAÇÕES GESTÃO CORRENTE</b>				
Recebimentos				
Juros de Depos.Banc.	456		956	
Juros de Cert.Depos.	942		3 274	
	1 398		4 230	
Pagamentos				
Comissão de Gestão	28 800		28 800	
Comissão de Depósito	7 200		7 200	
Impostos e Taxas	1 559		18 260	
Taxa de Supervisão	4 418		4 438	
Out.Pag.Oper.Correntes	58		259	
	42 035		58 957	
<b>Fluxo das Operações Gestão Corrente</b>		( 40 637)		( 54 727)
<b>OPERAÇÕES COM VALORES IMOBILIÁRIOS</b>				
Recebimentos				
Rend. De Imóveis	182		182	
	182		182	
Pagamentos				
Fornecimentos e serv. externos com imóveis	35 121		20 771	
Outros pagamentos Val.Imobiliários	-		9 463	
	35 121		30 234	
<b>Fluxo das Operações com Valores Imobiliários</b>		( 34 939)		( 30 052)
<b>OPERAÇÕES EVENTUAIS</b>				
Recebimentos				
Ganhos Extraordinários	-		2 000	
Pagamentos				
Perdas Extraordinárias	117		-	
	117		-	
<b>Fluxo das Operações Eventuais</b>		( 117)		2 000
Saldo dos Fluxos Monetários do Período.....(A)		( 75 693)		( 82 217)
Disponibilidades no Início do Período.....(B)		288 147		370 364
Disponibilidades no Fim do Período.....(C)		212 454		288 147



# A. Composição discriminada da Carteira de Activos

31-12-2010

	Area (m2)	Data Avaliação 1	Valor Avaliação 1	Data Avaliação 2	Valor Avaliação 2	Valor do Imóvel
<b>1 - IMÓVEIS SITUADOS EM ESTADOS DA</b>						13.573.274,25
<b>1.1. Terrenos</b>						378.870,71
<b>1.1.1. Urbanizados</b>						378.870,71
<b>Não Arrendados</b>						378.870,71
PrédioUrbano Im. Lote 1, Rio de Mouro	1.360,00	15-12-2010	97.100,00	15-12-2010	104.000,00	96.753,33
PrédioUrbano Im. Lote 2, Rio de Mouro	1.230,00	15-12-2010	90.900,00	15-12-2010	99.000,00	89.568,68
PrédioUrbano Im. Lote 6, Rio de Mouro	1.350,00	15-12-2010	96.800,00	15-12-2010	105.000,00	96.274,35
PrédioUrbano Im. Lote 7, Rio de Mouro	1.350,00	15-12-2010	96.800,00	15-12-2010	105.000,00	96.274,35
<b>1.4. Construções Acabadas</b>						13.194.403,54
<b>1.4.2 Não Arrendadas</b>						13.194.403,54
<b>Outros</b>						13.194.403,54
PrédioUrbano Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro	2.092,00	15-12-2010	175.000,00	15-12-2010	183.000,00	179.000,00
PrédioUrbano Im. Caramujo, Cova da Piedade	44.460,00	15-12-2010	6.867.000,00	15-12-2010	7.050.000,00	6.831.033,45
PrédioMisto Pr. Misto Mantens-Serradas, Rio de	14.680,00	18-08-2010	112.692,79	18-08-2010	127.864,89	115.460,62
PrédioMisto Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	94.639,00	15-12-2010	3.290.000,00	15-12-2010	3.362.000,00	3.128.409,77
PrédioMisto Im. Margueira, Cacilhas - A	14.500,00	15-12-2010	2.881.000,00	15-12-2010	3.000.000,00	2.940.500,00
<b>Total</b>						13.573.274,55

**GUEBAR**  
**FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO**

**ANEXO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2010**

**(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 252/2003, de 17 de Outubro, pelo Decreto-Lei n.º 13/2005, de 7 de Janeiro, pelo Decreto-Lei n.º 357-A/2007, de 31 de Outubro e pelo Decreto-Lei n.º 211-A/2008, de 3 de Novembro, 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 a IRC de acordo com o Estatuto dos Benefícios Fiscais (EBF), 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	96 753	100 550	3 797
Im. Lote 2, Rio de Mouro	89 570	94 950	5 380
Im. Lote 6, Rio de Mouro	96 274	100 900	4 626
Im. Lote 7, Rio de Mouro	96 274	100 900	4 626
Im. Travessa 9 de Abril, Barreiro	179 000	179 000	0
Im. Caramujo, Cova da Piedade	6 831 033	6 958 500	127 467
Pr. Misto Mantens, Serradas	115 461	120 279	4 818
Pr. Misto Serradas, Rio de Mouro	3 128 410	3 326 000	197 590
Im. Margueira, Cacilhas	2 940 500	2 940 500	0
Total	13 573 275	13 921 579	348 304

## 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	14 000 000	-	-	-	-	-	14 000 000
Resultados acumulados	(72 750)	-	-	-	(61 020)	-	(133 770)
Resultados do período	(61 020)	-	-	-	61 020	(76 588)	(76 588)
Total	13 866 230	-	-	-	-	(76 588)	13 789 642
N.º de unidades participação	14 000						14 000
Valor unid. participação (em Euros)	990						985

### NOTA 3 – IMÓVEIS

As aplicações em imóveis apresentam-se em anexo.

Durante o exercício de 2010 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
Depósitos à ordem	18 147			12 454
Certificados de depósito	270 000	-	70 000	200 000
<b>Total</b>	<b>288 147</b>	<b>-</b>	<b>70 000</b>	<b>212 454</b>

### 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 2010, 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 Contas de terceiros do passivo

Em 31 de Dezembro de 2010, a rubrica Comissões e outros encargos a pagar inclui valores e taxas pagas relativos à comissão de gestão, comissão de depósito e taxa de supervisão. A decomposição da rubrica é como segue:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Comissão de gestão	2 400	2 400
Comissão de depósito	1 800	1 800
Taxa de supervisão	367	370
<b>Total</b>	<u><u>4 567</u></u>	<u><u>4 570</u></u>

### 14.3 Comissões

Em 31 de Dezembro de 2010, o Fundo suportou os seguintes valores de comissões:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Comissão de gestão	28 800	28 800
Comissão de depósito	7 200	7 200
Taxa de supervisão	4 416	4 436
<b>Total</b>	<u><u>40 416</u></u>	<u><u>40 436</u></u>

#### 14.4 Impostos

Em 31 de Dezembro de 2010, o Fundo suportou os seguintes impostos:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
Sobre rendimentos prediais	36	-
Sobre rendimentos de capitais	384	1 434
Outros rendimentos	2	9
<b>Total</b>	<u>422</u>	<u>1 443</u>

#### 14.5 Juros e proveitos equiparados

O saldo da rubrica Juros e proveitos equiparados registava os seguintes montantes:

Descrição	(valores em Euros)	
	<u>31.12.2010</u>	<u>31.12.2009</u>
De depósitos à ordem	270	224
De depósitos a prazo com pré-aviso	643	-
De certificados de depósito	1 163	4 265
<b>Total</b>	<u>2 076</u>	<u>4 489</u>

#### NOTA 15 – ACONTECIMENTOS SUBSEQUENTES

Não existem factos relevantes ocorridos após 31 de Dezembro de 2010.

- : - : - : - : - : -





**KPMG & Associados - Sociedade de Revisores  
Oficiais de Contas, S.A.**  
Edifício Monumental  
Av. Praia da Vitória, 71 - A, 11º  
1069-006 Lisboa  
Portugal

Telefone: +351 210 110 000  
Fax: +351 210 110 121  
Internet: www.kpmg.pt

## **GUEBAR – FUNDO ESPECIAL DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO FECHADO RELATÓRIO DE AUDITORIA**

### **Introdução**

1. Nos termos do disposto na alínea c) do n.º 1 do artigo 8.º do Código dos Valores Mobiliários (CVM) e com a redacção actual do n.º 3 do artigo 31.º do Decreto-Lei n.º 60/2002, de 20 de Março, republicado no Anexo II do Decreto-Lei n.º 71/2010, de 18 de Junho, apresentamos o nosso Relatório de Auditoria sobre a informação financeira do exercício findo em 31 de Dezembro de 2010, do **Fundo Guebar – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado**, gerido pela entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.**, incluída no Relatório de Gestão, no Balanço (que evidencia um total de 13.798.713 euros e um total de capital do Fundo de 13.789.642 euros, incluindo um resultado líquido negativo de 76.588 euros), na Demonstração dos Resultados e na Demonstração dos Fluxos de Caixa do exercício findo naquela data, e no correspondente Anexo.

### **Responsabilidades**

2. É da responsabilidade do Conselho de Administração da entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.:**
  - a) a preparação de demonstrações financeiras que apresentem de forma verdadeira e apropriada a posição financeira do Fundo, o resultado das suas operações e os fluxos de caixa;
  - b) que a informação financeira histórica, preparada de acordo com os princípios contabilísticos geralmente aceites, seja completa, verdadeira, actual, clara, objectiva e lícita, conforme exigido pelo Código dos Valores Mobiliários;
  - c) a adopção de políticas e critérios contabilísticos adequados, atentas as especificidades dos Fundos de Investimento Imobiliário;
  - d) a manutenção de um sistema de controlo interno apropriado;
  - e) a informação de qualquer facto relevante que tenha influenciado a sua actividade, posição financeira ou resultados; e
  - f) o ressarcimento e divulgação dos prejuízos causados por erros ocorridos no processo de valorização e divulgação do valor da unidade de participação ou na imputação das operações de subscrição e de resgate ao património do Fundo nos termos e condições regulamentarmente previstas.

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 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;
  - 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.



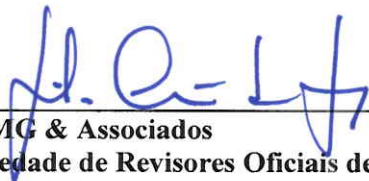
## Opinião

7. Em nossa opinião, as demonstrações financeiras referidas no parágrafo 1 acima 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 entidade gestora **ESAF – Espírito Santo Fundos de Investimento Imobiliário, S.A.** em 31 de Dezembro de 2010, 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.

## Relato sobre outros requisitos legais

8. É também nossa opinião que a informação constante do relatório de gestão é concordante com as demonstrações financeiras do exercício.

Lisboa, 31 de Março de 2011



---

**KPMG & Associados**

**Sociedade de Revisores Oficiais de Contas, S.A. (nº 189)**

representada por

Sílvia Cristina de Sá Velho Corrêa da Silva Gomes (ROC nº 1131)